

ANTEPROYECTO DE LEY DE LA VIVIENDA



Índice	1-2
Fundamentación	3-5
Parte expositiva	6-7
CAPÍTULO I: Disposiciones Generales	7-8
CAPÍTULO II: Principios y Definiciones	8-11
CAPÍTULO III: Política y Programa Nacional de Desarrollo Habitacional	11
CAPÍTULO IV: Sistema Nacional de la Vivienda para el desarrollo habitacional	12
CAPÍTULO V: Construcción y otras intervenciones de vivienda	13-17
Sección Primera Disposiciones Generales	13-14
Sección Segunda: Formas de Gestión de la Vivienda	14-16
Sección Tercera: Financiamiento para la construcción y otras intervenciones	16-17
Sección Cuarta: Precio de la vivienda	17
CAPÍTULO VI: Cooperativas de viviendas	18
CAPÍTULO VII: De las microbrigadas estatales	18
CAPÍTULO VIII: De la actividad inmobiliaria	18-19
CAPÍTULO IX: Acceso a la vivienda	19-22
Sección Primera: Derecho y Asignación	19-22
Sección Segunda: Acceso de los jóvenes	22
CAPÍTULO X: Otros derechos y formas de acceder	23-39
Sección Primera: Otros derechos	23-27
Sección Segunda: Derechos sobre la vivienda de propiedad personal en caso de transmisión mortis causa	27
Sección Tercera: Compraventa	28
Sección Cuarta: Compraventa derivada de un acto administrativo de asignación	29
Sección Quinta: Permuta	29-30
Sección Sexta: Donación	30
Sección Séptima: Arrendamiento de viviendas del Estado	30-33
Sección Octava: Usufructo de viviendas del Estado	33-34
Sección Novena: Derechos de habitación del Estado	34-37
Sección Décima: Viviendas para estabilizar fuerza de trabajo	37-39
Sección Décima Primera: Vivienda de descanso	39

CAPÍTULO XI: Obligaciones de los titulares	39-41
Sección Primera: Del tratamiento tributario	41
CAPÍTULO XII: Propiedad Horizontal	41-44
Sección Primera: Disposiciones generales	41-42
Sección Segunda: De la administración	43-44
CAPÍTULO XIII: Viviendas sometidas a régimen especial o en zonas con regulaciones especiales	44-48
Sección Primera: De las viviendas en zonas rurales	44-46
Sección Segunda: De la legalización de bienhechurías vivienda	47
Sección Tercera: Viviendas en zonas con regulaciones especiales	48
CAPÍTULO XIV: De la competencia	49-54
Sección Primera: Competencia	49-50
Sección Segunda: Procedimiento para resolver las reclamaciones de derecho y los litigios	51
Sección Tercera: Procedimiento en casos de conflictos como consecuencia del reconocimiento, concesión o reclamación de derechos	52-54
CAPÍTULO XV: Ilegales	55
CAPÍTULO XVI: De la Responsabilidad	55
CAPÍTULO XVII: Del Sistema Nacional de Información e Indicadores de la Vivienda	55
Disposiciones Especiales	56-58
Disposiciones Transitorias	58-61
Disposiciones Finales	61-62

FUNDAMENTACIÓN

La Constitución de la República de Cuba reconoce en su Artículo 71 el derecho de todas las personas a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable; así como que el Estado hace efectivo este derecho mediante programas de construcción, rehabilitación y conservación de viviendas, con la participación de las entidades y la población, en correspondencia con las políticas públicas y las normas de ordenamiento territorial y urbanístico y las demás leyes.

La Ley de Reforma Urbana de 1960 respondió a los anhelos de todo el pueblo y convirtió en propietarios de sus viviendas a los que en esos momentos las ocupaban como arrendatarios; posteriormente se dictó la Ley No.48, de 27 de diciembre de 1984, Ley General de la Vivienda, que autorizó la transferencia de la propiedad a los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos, y la entrega en propiedad de las viviendas que en lo sucesivo se asignaran por el Estado para esos fines.

La vigente Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, del 23 de diciembre de 1988, sistematizó los principios que rectoran nuestra política y legislación, fundamentalmente sobre la responsabilidad y esfuerzos del Estado en la solución del problema habitacional, con la participación activa de la población.

La Ley General de la Vivienda ha sido modificada por nueve (9) Decretos Leyes, y se encuentran vigente ciento veinte siete (127) normas de diferentes rangos aplicables a la vivienda, lo cual genera dispersión e incremento de trámites, lentitud y falta de control en su ejecución.

A partir de 2011 se implementaron nuevas políticas para eliminar trabas en los trámites jurídicos, garantizar el ejercicio más pleno del derecho de propiedad sobre la vivienda, establecer reglas para ordenamiento y legalización del fondo edificado o en construcción y facilitar la construcción por esfuerzo propio.

En el año 2014 se extinguió el Instituto Nacional de la Vivienda, y el Ministerio de la Construcción asumió directamente la rectoría de la vivienda; se transfirieron al hoy Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo los permisos para la construcción de viviendas, el enfrentamiento a las ilegalidades y los trámites jurídicos sobre el suelo.

Persisten problemas cuyas soluciones deben atemperarse a los nuevos cambios legislativos.

Todo lo anterior, unido a la actualización del modelo económico social cubano, requiere una nueva Ley, que integre la producción y gestión de la vivienda y sus urbanizaciones con un enfoque económico, sociocultural y ambiental, y de respuesta

a la dinámica demográfica y otras transformaciones económicas a partir de la presencia de nuevos actores, con una mirada local y territorial.

De acuerdo con la Política aprobada para la Ley, se promueve para las urbanizaciones y los barrios a transformar que los proyectos arquitectónicos de vivienda se diversifiquen y se adecuen a la cultura e identidad local, que se actualicen las formas de tenencia, así como, la relación entre la gestión estatal y no estatal de la vivienda y el urbanismo, se organice el servicio inmobiliario y se desarrollen otras formas de construcción colectivas.

Se plantea la creación de un organismo encargado de proponer, implementar y controlar las políticas aprobadas sobre la vivienda y el hábitat seguro y saludable, que integre y armonice la escala urbana y arquitectónica y los procesos de planeamiento, diseño, construcción, conservación, financiamiento y gestión.

ASPECTOS NOVEDOSOS

Se perfecciona y amplía el acceso y la seguridad en la tenencia de la vivienda y se diversifica la oferta de vivienda según sectores poblacionales y grupos etarios.

Las entidades estatales y no estatales, con sus recursos, contribuyen a la solución de los problemas habitacionales de sus trabajadores y de toda la población en general, incluyendo los sectores protegidos, en situación de vulnerabilidad y priorizados.

Se diversifican las fuentes y mecanismos para el financiamiento de las viviendas, con énfasis en los sectores protegidos, en situación de vulnerabilidad y priorizados y contextos urbanos.

Se fortalece el papel de las Juntas de Administración de los edificios, las que tendrán vías de auto – financiamiento para su sostenibilidad.

Se elimina el otorgamiento de títulos de propiedad por el Banco y se concentra en el organismo que reconoce el derecho.

Los derechos de transmisión de las viviendas de descanso se equiparán a las demás viviendas de propiedad personal.

Se incrementa la proporción de vivienda en alquiler o arrendamiento, permitiendo el subarrendamiento, y se establece la preservación de las viviendas estatales para su función habitacional, asegurando que no se usen con otros fines.

Se amplían las vías para el acceso de toda la población a una vivienda adecuada, segura y saludable.

Se incluye el financiamiento hipotecario, que se regulará por las legislaciones correspondientes.

Se suprime la autorización administrativa previa en la trasmisión de solares yermos y cesión de uso de azoteas, ajustando lo regulado en la Ley del Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo.

Se elimina la sanción de confiscación por salida del país de los propietarios de vivienda.

Se diversifican los proyectos específicos adecuados a las condiciones de cada lugar y se flexibilizan las soluciones de diseño para adecuarse a las necesidades de las familias y a su evolución en el ciclo de vida.

Novedoso resulta el desarrollo del servicio inmobiliario partiendo de las experiencias existentes para que contribuya a disminuir el déficit habitacional.

JUAN ESTEBAN LAZO HERNÁNDEZ, Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba.

HAGO SABER: Que la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba, en su sesión del día _____, correspondiente al _____ Período Ordinario de Sesiones de la X Legislatura, ha aprobado lo siguiente:

POR CUANTO: El Artículo 71 de la Constitución de la República de Cuba reconoce a todas las personas el derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable, y el Estado hace efectivo este derecho mediante programas de construcción, rehabilitación y conservación de viviendas, con la participación de entidades, de la población y otras formas de gestión, en correspondencia con las políticas públicas, las normas del ordenamiento territorial y urbano y las leyes.

POR CUANTO: En su alegato con motivo de la gesta del Moncada conocido como “La Historia me Absolverá”, el Comandante en 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.

POR CUANTO: La Ley de Reforma Urbana, de 14 de octubre de 1960, convirtió en propietarios de sus viviendas a los que en esos momentos las ocupaban como arrendatarios y 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.

POR CUANTO: La Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, sistematizó los principios que, desde inicio de la Revolución, rigen nuestra política y legislación, fundamentalmente sobre la responsabilidad y esfuerzos del Estado en la solución del problema habitacional, con la participación activa de la población.

POR CUANTO: La actualización del Modelo Económico Social requiere el ordenamiento del marco jurídico acorde con la nueva realidad, por lo que resulta necesario elaborar una Ley de la Vivienda que tenga un enfoque integral sociocultural, económico y medioambiental, que permita una articulación entre la política de vivienda y la política urbana, manteniendo los principios sociales logrados por la Revolución y la protección desde las políticas públicas a los más vulnerables y a los jóvenes en el acceso a una vivienda adecuada.

POR TANTO: La Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el inciso c) del Artículo 108, de la Constitución de la República de Cuba, acuerda aprobar la siguiente:

LEY No. ____
LEY DE LA VIVIENDA
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. La presente Ley tiene como objeto establecer y regular las formas en que el Estado hace efectivo el derecho de las personas a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable, en concordancia con lo establecido en la Constitución de la República de Cuba, así como en tratados internacionales de los que Cuba es Estado Parte.

2. Su ámbito de aplicación alcanza las acciones de protección pública, gestión de la vivienda en términos de producción, calidad, financiamiento, distribución, uso y conservación, así como su acceso y transmisión.

Artículo 2. El Ministerio de la Construcción es el organismo de la Administración Central del Estado que tiene como misión proponer, dirigir y controlar la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en relación con la vivienda, expresada en su enfoque sociocultural, económico y medioambiental, con integración de la escala urbana y arquitectónica y los procesos de ejecución de obras nuevas, rehabilitación y conservación.

Artículo 3. Cuando se hace mención a personas naturales, se entiende a los ciudadanos cubanos y a los extranjeros con residencia permanente en el territorio nacional.

Artículo 4.1. Se reconoce el derecho a las personas naturales a tener hasta dos viviendas en propiedad, sin perjuicio del que posee sobre la vivienda de descanso o veraneo, que así esté declarado en el título constitutivo.

2. De conocerse que se ha vulnerado el precepto anterior, el Director de la Vivienda Municipal radica expediente conforme se establece en el Reglamento para decidir lo que en derecho proceda; de demostrarse que fue infringido podrá disponer mediante resolución la pérdida de la que corresponda.

3. En el documento acreditativo de propiedad de la segunda vivienda el propietario declara la condición de vivienda familiar de la que así determine.

4. La vivienda de residencia familiar es inembargable; para los actos de disposición se tiene en cuenta la protección a niños, niñas, adolescentes y jóvenes, así como personas adultas mayores y en situación de vulnerabilidad.

CAPÍTULO II PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Artículo 5. Principios rectores de la Ley:

1. Naturaleza social: conjugación estratégica de políticas públicas de protección no lucrativas y el respeto a los derechos sobre la vivienda de las personas, en correspondencia con el desarrollo económico, cultural y los principios constitucionales de justicia social.

2. Equidad e inclusión social: posibilidad de todos a acceder a una vivienda adecuada, sin discriminación por condición o circunstancias personales que impliquen distinción lesiva a la dignidad humana, mediante una amplia diversidad de oferta, precios, formas de tenencia y acceso.

3. Protección jurídica y seguridad: el Estado asegura el ejercicio pleno del uso, disfrute, libre disposición de la vivienda y garantiza su seguridad jurídica a través del sistema legal.

4. Contribución: Los tributos y otras cargas, establecidos en las disposiciones normativas, se destinan a garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada que favorezca a un hábitat seguro y saludable.

5. Subsidio: Recursos financieros aportados por el Presupuesto del Estado para beneficiar a personas naturales en relación con su capacidad económica.

6. Complementariedad: relación de la vivienda con su entorno en correspondencia con el ordenamiento territorial y urbano.

7. Participación ciudadana: la población en cualquiera de sus formas de organización que estimulen la solidaridad participa en decisiones públicas relacionadas con su entorno a través de programas y políticas establecidas.

Artículo 6. Las disposiciones contenidas en la Ley tienen, además, el objetivo de lograr asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles en correspondencia con las normas establecidas, para lo que impulsa el equilibrio de la relación campo-ciudad, aprovecha las potencialidades locales, diversifica la oferta de vivienda, y prioriza la conservación para elevar la calidad de viviendas y urbanizaciones y satisfacer progresivamente la demanda.

Artículo 7. A los efectos de la Ley se entiende por:

- a) Vivienda adecuada: espacio habitable de naturaleza urbana o rural con condiciones ambientales y espaciales adecuadas para el desarrollo de la vida familiar, que ofrece protección contra el medio ambiente exterior, enfermedades, accidentes y garantiza el acceso a los servicios básicos e infraestructura, a la asequibilidad y seguridad en la tenencia;
- b) vivienda social protegida o de interés social: es la gestionada por el Estado para la población protegida, priorizada o en situación de vulnerabilidad;
- c) vivienda hotelera: habitación con baño y servicios colectivos para cocinar, comer, lavar y estar; en ocasiones, puede contar con cocina auxiliar;
- d) vivienda para el adulto mayor: la que tiene condiciones de accesibilidad que incluye cuarto, baño, cocina auxiliar y otros servicios y puede tener facilidades colectivas que garantizan la atención especializada a este grupo etario;
- e) vivienda progresiva o evolutiva: en su etapa inicial cuenta con las condiciones mínimas de habitabilidad y puede ser mejorada de forma gradual;
- f) vivienda mínima adecuada: la que cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad; cuando el financiamiento es procedente del fondo para subsidios se denomina Célula Básica Habitacional;
- g) vivienda refugio: es la que cuenta con espacios destinados a proteger contra eventos meteorológicos y desastres extremos a personas que habitan en viviendas en condiciones de riesgos;
- h) vivienda flexible o transformable: es aquella que, por su diseño, se adecua a diferentes configuraciones espaciales y admite transformaciones en el tiempo;
- i) vivienda familiar: es la de propiedad personal de uno o ambos miembros de una pareja matrimonial o en unión de hecho afectiva reconocida, destinada para residir, con vocación de permanencia de la familia que han constituido; y la que una persona sola propietaria destina para vivir con los miembros de la familia que igualmente ha construido;
- j) vivienda productiva: es aquella que cuenta con espacios destinados al desarrollo de una actividad productiva por parte de su titular u otros beneficiarios, además de espacios para el alojamiento del titular y su familia;
- k) ciudadela o cuartería: conjunto de cuartos con puerta a un área común, habitados por diversos núcleos familiares en una edificación; cuando uno de los cuartos tiene acceso directo a la calle, se denomina accesoria;
- l) cuarto: espacio de uso múltiple utilizado para vivir y que no cumple los requisitos de habitabilidad de una vivienda mínima adecuada;
- m) tipología constructiva: es la clasificación según los materiales de construcción empleados en paredes, cubiertas, pisos y entrepisos;

- n) tipología de vivienda: es la clasificación según la forma de asociación, de acuerdo con la solución volumétrica, o atendiendo a la organización del espacio interior;
- ñ) cooperativas de viviendas: asociación de personas para gestionar y con recursos financieros propios, proyectar, ejecutar, mantener y conservar viviendas en correspondencia con sus acuerdos y reglamentos;
- m) acción emergente: conjunto de intervenciones arquitectónicas de carácter urgente para detener el deterioro y/o el colapso de la edificación, sin comprometer su condición de habitabilidad;
- o) construcción de viviendas por esfuerzo propio: es la que gestiona, produce y financia la población o mediante contratación de fuerza de trabajo; con asesoría técnica, proyecto arquitectónico, regulaciones territoriales y urbanísticas y las aprobaciones correspondientes;
- p) rehabilitación urbana integral: proceso que se desarrolla de forma progresiva según un plan de ordenamiento urbano y un proyecto técnico aprobado que incluye mantenimiento, rehabilitación y nueva construcción, tanto de las edificaciones como la infraestructura, los servicios y el espacio público para mejorar el aprovechamiento del suelo y la habitabilidad en zonas urbanas centrales deterioradas sin desplazar a la población residente, elevar las densidades y preservar los valores del lugar;
- q) regeneración urbana: proceso que consiste en la transformación de áreas urbanas consolidadas en zonas de interés y se utiliza como un mecanismo para invertir un proceso de decadencia económica, demográfica y social a través de una intervención que en muchos casos viene marcada por una fuerte acción pública;
- r) población protegida: es la que trabaja en sectores claves del país, y que no cuentan con recursos suficientes para adquirir o alquilar una vivienda y el Estado beneficia favoreciendo su acceso a una vivienda adecuada;
- s) población priorizada: personas que viven en condiciones de hacinamiento fundamentalmente en centros urbanos o población joven en edad laboral y reproductiva, las madres, padres u otras personas que tienen a su cargo tres o más niñas, niños o adolescentes de hasta 18 años de edad, que el Estado prioriza favoreciendo su acceso a una vivienda adecuada; se incluye en esta categoría a personas con méritos excepcionales por su aporte a la sociedad; y
- t) población en situación de vulnerabilidad: las que habitan en condiciones de riesgos, las sensibles por la edad, enfermedad, situación de discapacidad, violencia doméstica y las de escasos recursos económicos; que por su situación

habitacional el Estado prioriza favoreciendo su acceso a una vivienda adecuada.

CAPÍTULO III

POLÍTICA Y PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO HABITACIONAL

Artículo 8. El Ministro de la Construcción propone al Consejo de Ministros la Política de la Vivienda y el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional considerado como el conjunto de acciones planificadas y organizadas con el objetivo de desarrollar el hábitat, en general y la vivienda y sus urbanizaciones, en particular, con un enfoque integral y sostenible, sobre la base de los siguientes objetivos:

- a) Garantizar que el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional esté en correspondencia con la política de desarrollo económico y social del país;
- b) promover oportunidades de acceso a la vivienda adecuada para toda la población;
- c) diseñar y promover estrategias que favorezcan la diversificación de la oferta, el financiamiento, la gestión y la ejecución de viviendas;
- d) diversificar la oferta habitacional acorde a la dinámica demográfica, con nuevas modalidades de alojamiento, tales como vivienda hotelera, vivienda para adulto mayor, vivienda progresiva, vivienda flexible y fomentar el alquiler;
- e) elevar la calidad de la vivienda mediante estrategias, planes y acciones encaminadas a la conservación, restauración, rehabilitación, remodelación, reposición, reconstrucción, cambio de uso, obra nueva, ampliación, unificación, división y demolición;
- f) promover la regeneración y la rehabilitación urbana integral y articular la gestión de los diferentes actores económicos en el sector de la vivienda y las urbanizaciones;
- g) priorizar las intervenciones en barrios degradados, precarios e informales; y
- h) garantizar la seguridad jurídica en las formas de tenencia de la vivienda.

Artículo 9.1. El Programa Nacional de Desarrollo Habitacional se rige por la planeación del desarrollo territorial, urbano y socioeconómico del país; establece principios, objetivos, estrategias, planes, acciones y responsabilidades institucionales e intersectoriales de los gobiernos y otros actores económicos.

2. Se formula a partir de las políticas aprobadas, se materializa en los planes y es objeto de un proceso permanente de control, evaluación y actualización por el organismo rector.

CAPÍTULO IV

SISTEMA NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA EL DESARROLLO HABITACIONAL

Artículo 10. El Sistema Nacional de la Vivienda para el desarrollo habitacional integra relaciones sociales, económicas, territoriales técnico-tecnológicas, metodológicas y jurídicas, que vinculan acciones, instrumentos y procesos entre los diferentes sectores y niveles orientados a la satisfacción de las necesidades habitacionales y su articulación con el desarrollo integral de la vivienda y sus urbanizaciones, sus objetivos son:

- a) Dirigir, coordinar y concertar las acciones de todos los sectores productivos que incidan en el cumplimiento de los objetivos, prioridades y estrategias de la política y el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional;
- b) garantizar la coordinación entre el Estado y sus instituciones con los niveles de gobiernos provinciales y municipales;
- c) proponer disposiciones normativas para implementar lo dispuesto en la presente Ley y controlar su cumplimiento;
- d) recibir, procesar y evaluar las estadísticas de los resultados del Programa Nacional de Desarrollo Habitacional y proponer sus posibles ajustes;
- e) propender al mejoramiento del fondo habitacional y a la disminución de su déficit cuantitativo y cualitativo;
- f) elaborar e implementar instrumentos de participación de los actores de la sociedad que incluya a la ciudadanía, la academia, expertos nacionales y extranjeros;
- g) diversificar las vías de financiamiento; y
- h) potenciar las investigaciones, el desarrollo de nuevas soluciones de diseño técnico y técnico-tecnológicas en los proyectos urbanos y de vivienda, con un enfoque de ciencia e innovación.

CAPÍTULO V

CONSTRUCCIÓN Y OTRAS INTERVENCIONES DE VIVIENDAS

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Generales

Artículo 11. Es responsabilidad del Estado el desarrollo de programas constructivos para la solución del déficit habitacional mediante:

- a) Producción de nuevas viviendas y sus urbanizaciones;

b) rehabilitación urbana integral; y

c) combinación de la acción estatal con el esfuerzo propio de la población.

Artículo 12.1 El Estado fomenta la construcción por esfuerzo propio de la población, teniendo en cuenta los requerimientos legales y los planes de ordenamiento territorial y urbano; se favorece la asociación de personas para la construcción de inmuebles de más de una vivienda, así como la terminación por esfuerzo propio de viviendas estatales en ejecución.

2. El Estado fomenta, además, a partir del patrimonio edificado en funciones administrativas o de servicios de los órganos estatales, organismos de la Administración Central del Estado, entidades y administraciones provinciales o municipales su conversión en función habitacional.

Artículo 13.1. El Estado promueve y gestiona la regeneración y la rehabilitación urbana integral en correspondencia con los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.

2. Los proyectos e intervenciones de rehabilitación de edificios en zonas urbanas consolidadas responden a proyectos de rehabilitación urbana integral, con la participación de todos los actores del territorio.

Artículo 14. Cuando es imprescindible el desarrollo de nuevas zonas de crecimiento urbano, corresponde al Estado la proyección, financiamiento y ejecución de las urbanizaciones e integrarlas con los asentamientos humanos existentes.

Artículo 15. Las intervenciones arquitectónicas en viviendas ubicadas en las zonas urbanas o edificaciones aisladas en espacios abiertos, declaradas Monumento Nacional o Local, se ajustan en lo pertinente a lo establecido en la presente Ley y en la Ley General de Protección del Patrimonio Cultural y Patrimonio Natural.

Artículo 16. Los órganos, organismos y entidades que actúan como inversionistas están obligados a aportar hasta el 20 % de las viviendas edificadas al fondo disponible de los consejos de las administraciones municipales para su asignación con fines habitacionales; o dar solución, en esa misma proporción, a las condiciones del entorno urbano donde se construyen las viviendas, siempre que no se perjudiquen los intereses de la defensa y seguridad nacional.

Artículo 17.1. Corresponde al Consejo de la Administración municipal mantener actualizado el levantamiento de las edificaciones de viviendas en estado de ruina e incluirlo en los respectivos planes de inversiones.

2. Cuando la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo dictamina el estado de ruina de una edificación de viviendas, sus ocupantes están obligados a abandonarla.

3.El director de la Vivienda municipal mediante comunicación escrita a los ocupantes dispone el término en que están obligados a abandonarlas y su reubicación si procede.

4.En caso de incumplimiento de los ocupantes, se actúa conforme al artículo 190 de la presente Ley.

SECCIÓN SEGUNDA

Formas de gestión de la vivienda

Artículo 18. Los gobiernos provinciales del Poder Popular y los consejos de las administraciones municipales garantizan la implementación coherente y consistente de la Política de la Vivienda en sus respectivos territorios con la participación de todos los actores involucrados en el proceso de planeamiento, diseño y producción.

Artículo 19.1. En el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional participan todas las formas de gestión:

- a) Estatal;
- b) esfuerzo propio de la población;
- c) cooperativas de viviendas;
- d) microbrigadas;
- e) micros, pequeñas y medianas empresas;
- f) inmobiliarias; y
- g) otras formas que se establezcan.

2.Todos los actores que participan en la ejecución de viviendas, las urbanizaciones y otras intervenciones, se rigen por la legislación vigente en la materia.

Artículo 20.1. Las direcciones de la Vivienda municipales, entidades económicas y otros inversionistas estatales y no estatales están obligadas a velar por:

- a) El cumplimiento de los programas, planes, y proyectos aprobados;
- b) la calidad en la ejecución de las soluciones técnicas aprobadas;
- c) el control del uso de los recursos financieros, materiales y humanos; y
- d) el cumplimiento del cronograma y el presupuesto aprobado.

2. Para el cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores se deberá realizar cuantas acciones de control y fiscalización sean necesarias por el organismo rector.

Artículo 21. Las personas naturales y jurídicas que realizan intervenciones arquitectónicas en viviendas o edificios de viviendas están obligados a obtener la licencia o autorización de obra de las Direcciones de Ordenamiento Territorial y Urbanismo correspondientes.

Artículo 22. Las personas naturales, para realizar intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio, tienen los siguientes derechos:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario, en concepto de propiedad o de derecho de superficie;
- b) adquirir local o inmueble del patrimonio estatal con condiciones adecuadas para convertirlo en vivienda;
- c) solicitar la entrega y transmisión en derecho perpetuo de superficie de un terreno estatal;
- d) obtener el derecho sobre una azotea;
- e) adquirir un proyecto técnico ejecutivo elaborado y aprobado por una entidad autorizada;
- f) asociarse para el desarrollo y ejecución de proyectos que favorezcan el aprovechamiento del suelo;
- g) solicitar y obtener los créditos bancarios;
- h) solicitar y obtener subsidios;
- i) contratar asistencia técnica a entidades autorizadas u obtenerla de un familiar;
- j) solicitar y obtener el certificado de regulaciones urbanísticas para el uso del suelo y la correspondiente autorización o licencia de construcción;
- k) alquilar medios, equipos y herramientas a las entidades autorizadas;
- l) contratar fuerza de trabajo y servicios constructivos integrales a empresas estatales, cooperativas u otras formas organizativas autorizadas;
- m) solicitar y obtener el certificado de habitable; y
- n) tramitar la titularidad de lo construido mediante escritura pública ante notario.

Artículo 23. Las personas naturales que realizan intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio tienen los siguientes deberes:

- a) Pagar el precio del derecho de superficie;
- b) cumplir con lo establecido en la documentación técnica y administrativa aprobada;
- c) garantizar la calidad según las normas y regulaciones de la construcción para la ejecución de obra;
- d) mostrar a las autoridades y funcionarios competentes cualesquiera de los documentos relacionados con la construcción;
- e) preservar el entorno urbano, que incluye el no vertimiento de escombros, roturas de aceras y viales;
- f) solicitar certificado de habitable; y
- g) formalizar la descripción de obra mediante escritura pública ante notario.

SECCIÓN TERCERA

Financiamiento para la construcción y conservación o rehabilitación

Artículo 24. El financiamiento para las urbanizaciones y las intervenciones arquitectónicas de las viviendas se realiza mediante:

- a) créditos bancarios;
- b) asignación del Presupuesto del Estado;
- c) mixto, se interrelacionan: los ingresos personales, el crédito bancario y las asignaciones del Presupuesto del Estado;
- d) utilidades de las entidades económicas;
- e) subsidios presupuestarios;
- f) los ingresos personales; y
- g) otras fuentes autorizadas.

Artículo 25. El financiamiento hipotecario se puede establecer como garantía sobre la vivienda objeto de inversión u otra en propiedad del titular del financiamiento, que no sea la vivienda familiar.

Artículo 26.1. El valor de las intervenciones de conservación o rehabilitación que realizan los Consejos de la Administración municipal en viviendas o áreas comunes de edificios de viviendas, es igual a los gastos y costos en los que incurra el inversionista.

2. Los beneficiados pagan totalmente el valor de una sola vez o en tantas mensualidades como se haya pactado, y comienzan el pago dentro de los tres primeros meses de concluidas.

3. Los obligados al pago pueden solicitar créditos al banco conforme a los procedimientos establecidos.

4. Las entidades económicas pueden financiar total o parcialmente el valor de las intervenciones de conservación o rehabilitación a partir de sus utilidades; igualmente pueden por interés de la de la defensa y seguridad nacional subsidiar a partir de los presupuestos aprobados.

Artículo 27. El Estado asume el costo de la rehabilitación estructural y sustitución de redes en los edificios de viviendas previo acuerdo de los consejos de la Administración municipales y aprobación de la Junta de Administración del edificio; los edificios con alto grado de deterioro, son incluidos en un programa de rehabilitación integral con financiamiento estatal y privado.

Artículo 28.1. El Estado, para financiar el programa social de la vivienda y las urbanizaciones, destina además de otras fuentes, los ingresos obtenidos por:

- a) El cobro del derecho perpetuo de superficie;

- b) cobro derivado del precio de la compraventa de vivienda del Estado y otros ingresos relacionados con la vivienda;
- c) del arrendamiento de vivienda estatal;
- d) ingresos presupuestados; y
- e) otros que se establezcan.

2. Los ingresos provenientes de las viviendas en Zonas con Regulaciones Especiales, se invierten en el mantenimiento de la vivienda, infraestructuras, espacios públicos y las áreas verdes de la zona, bajo los principios de solidaridad, coordinación y colaboración con el municipio, y en correspondencia con la política del país.

SECCIÓN CUARTA **Precio de la vivienda**

Artículo 29.1 El precio de las viviendas que construye el Estado, se corresponde con los costos y gastos presupuestados que asume el inversionista para la construcción de la vivienda con criterio de racionalidad y eficiencia, sin subsidio, que incluye, además:

- a) Recargo por metros cuadrados edificados, según las facilidades urbanísticas;
- b) si existe terreno no edificado que pertenezca al lote definido, se realiza la misma operación;

2. Igual tratamiento reciben las viviendas construidas por el Estado a partir del cambio de uso de locales y edificios en función administrativa.

Artículo 30. El precio de la vivienda del fondo actual que queda disponible a favor del Estado para su asignación se determina de conformidad con el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y de naturaleza rural.

Artículo 31. El Consejo de la Administración puede financiar el precio de la vivienda que construya y asigne o una parte de este a las personas en situación de vulnerabilidad o jóvenes que no puedan asumirlo.

Artículo 32. Las entidades económicas, a partir de las utilidades, financian una parte del precio de las viviendas que construyan para estabilizar fuerza de trabajo; igualmente por interés de la defensa y la seguridad nacional se subsidian a partir de los presupuestos aprobados.

CAPÍTULO VI **COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

Artículo 33. Las cooperativas de viviendas se constituyen sobre la base del trabajo colectivo de sus socios y en el ejercicio efectivo de los principios del cooperativismo, conforme se regula en su Reglamento.

Artículo 34. Las cooperativas de viviendas, para ejecutar intervenciones urbanísticas y arquitectónicas, tienen los derechos previstos en el Artículo 22 de la Ley; excepto el inciso h).

Artículo 35. Las cooperativas de viviendas, en cualquier modalidad, se constituyen ante notario.

Artículo 36. De no existir acuerdos relacionados con la administración, goce y disposición de los elementos comunes, se aplica supletoriamente lo establecido para la propiedad horizontal.

CAPÍTULO VII DE LAS MICROBRIGADAS

Artículo 37.1. Las microbrigadas se constituyen con trabajadores asociados, para la solución de sus problemas habitacionales y construcción de obras sociales vinculadas al proyecto.

2. Pueden integrarse por trabajadores de uno o varios centros de trabajos o por personas sin vínculo laboral que tengan disposición para incorporarse al trabajo.

3. La relación laboral entre los trabajadores y sus centros de trabajos se ajusta a las normas generales de organización y funcionamiento de las microbrigadas que se establecen.

Artículo 38. Las microbrigadas se subordinan a los consejos de la Administración municipal u otro organismo asociado a una entidad constructora, quienes son responsables de su organización y funcionamiento, así como la planificación, gestión y control de los recursos materiales, laborales y financieros requeridos para el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas.

Artículo 39. Las viviendas que se construyen por los microbrigadistas se le transfiere en propiedad con un descuento del treinta por ciento del precio.

CAPÍTULO VIII DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Artículo 40.1 El Estado promueve y estimula el desarrollo de la actividad inmobiliaria en Cuba, para contribuir a disminuir el déficit habitacional y obtener recursos financieros para el desarrollo de la vivienda social.

2. El régimen jurídico de las viviendas ubicadas en inmobiliarias es el que se establece en la propiedad horizontal.

Artículo 41. Los servicios inmobiliarios comprenden:

a) Inversión en la construcción de nuevos edificios de viviendas, con recursos propios, colaboración o inversión extranjera;

- b) inversión en edificios, que se trasmitan al patrimonio de las inmobiliarias y se inscriban por estas;
- c) venta de apartamentos a personas naturales y jurídicas;
- d) arrendamiento de bienes inmuebles que incluye con opción de compra y otros servicios asociados;
- e) gestión de arrendamiento y administración de inmuebles estatales o privados y otros servicios asociados;
- f) servicios de gestión y asesoría en los procesos de compraventa, donaciones, transmisiones en general de inmuebles y otras acciones de tramitación inmobiliaria; y
- g) otros servicios vinculados con la actividad inmobiliaria.

Artículo 42. La formación y aprobación de las tarifas por el arrendamiento de inmuebles y otros servicios asociados a la actividad, se determina en correspondencia con la Política de Precios aprobada.

CAPÍTULO IX
ACCESO A LA VIVIENDA
SECCIÓN PRIMERA
Derechos y Asignación

Artículo 43. Los propietarios y titulares de derechos sobre la vivienda ejercen sus facultades de uso, disfrute y disposición, conforme a las regulaciones contenidas en la presente Ley, dentro de los límites y limitaciones establecidos.

Artículo 44: Las personas naturales y jurídicas adquieren derechos sobre la vivienda por:

- a) Nueva construcción;
- b) compraventa, donación, permuta, herencia, legado;
- c) usufructo, habitación, comodato, arrendamiento; y
- d) cualquier otro acto jurídico.

Artículo 45. Los propietarios de viviendas tienen derecho a realizar intervenciones arquitectónicas de conservación, ampliación, remodelación, rehabilitación y otras.

Artículo 46. El reconocimiento de la propiedad de una vivienda construida por esfuerzo propio, se realiza ante notario público, de acuerdo con las regulaciones vigentes en la materia.

Artículo 47.1. El propietario de una vivienda declarada en estado de ruina por la Dirección municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, puede trasmitirla por a persona natural o jurídica con el fin de recuperar su valor de uso excepto aquellas que forman parte de una edificación declarada como tal, de más de dos viviendas.

2. El propietario de una vivienda declarada en estado de ruina en edificación de más de dos viviendas puede transmitirla a una persona jurídica cuando esta pueda asumir la recuperación total de la edificación.

Artículo 48.1. Las viviendas que el Estado construya o queden disponibles, se asignan por acuerdo de los consejos de la Administración municipal, según el orden de prioridad establecido por el Consejo de Ministros y otros definidos por las asambleas municipales del Poder Popular.

2. La asignación puede efectuarse en cualesquiera de los conceptos reconocidos en la presente Ley.

3. La Dirección de la Vivienda municipal suscribe el contrato correspondiente o reconoce los derechos otorgados en cumplimiento del acuerdo adoptado.

4. Las entidades económicas estatales y no estatales que construyan viviendas para estabilizar fuerza de trabajo, a partir de las utilidades o presupuestos aprobados, deciden los trabajadores a beneficiar en correspondencia con el procedimiento que se establece en el reglamento de esta Ley.

5. Corresponde igualmente a los consejos de la Administración municipal la asignación de cuartos y accesorias que queden disponibles, así como las viviendas que se encuentran en ejecución para su terminación por esfuerzo propio.

Artículo 49. La persona natural beneficiada con la entrega de financiamiento para construir una vivienda por esfuerzo propio tiene las siguientes obligaciones:

- a) En caso de realizar actos de transmisión por conceptos de compraventa o donación en los primeros quince años a partir del acuerdo del Consejo de la Administración, está obligado a ingresar al presupuesto del Estado el monto total subsidiado; y
- b) si decide permutarla, mantienen la obligación de ingresar al presupuesto del Estado el monto total subsidiado en caso de transmitir la nueva vivienda por compraventa o donación.

Artículo 50. La persona natural, con falta de solvencia económica, beneficiada con la asignación en propiedad de una vivienda mínima adecuada, de las denominadas Células Básicas Habitacionales, tiene las siguientes obligaciones:

- a) Si decide vender, en los primeros quince años a partir de la fecha del acuerdo de asignación, el Estado representado por la dirección de la Vivienda municipal ejerce el derecho preferente de adquisición; y
- b) solicitar autorización a la Dirección de la Vivienda municipal, si decide permutar o donar.

Artículo 51.1. Las madres, padres u otras personas que tienen a su cargo tres o más niñas, niños o adolescentes de hasta 18 años de edad, beneficiados con la entrega de una vivienda en propiedad, si deciden transmitirla por compraventa en los primeros quince años a partir de la fecha del acuerdo de asignación, el Estado representado por las direcciones de la Vivienda municipal ejerce el derecho preferente de adquisición, oído el parecer de la defensoría, si es necesario.

2. Los actos de trasmisión por donación y permuta requieren autorización del Director de la Vivienda municipal, que en todos los casos protege los intereses de las niñas, niños o adolescentes de hasta 18 años de edad.

Artículo 52.1 La persona beneficiada con la asignación de una vivienda en propiedad con precio subsidiado a partir del once de mayo de 2017, si decide transmitirla por compraventa o donación o la ha permutado en los primeros quince años a partir de la fecha del acuerdo de asignación, está obligada a ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado conforme se establece en el Reglamento de la presente Ley.

2. Se exceptúa la donación entre parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad y la adjudicación por causa de muerte.

3. El nuevo propietario beneficiado con los actos a que se refiere el apartado anterior, en caso que decida vender o donar la vivienda adquirida en igual periodo mantiene la obligación de ingresar al presupuesto del Estado el monto total subsidiado conforme se establece en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 53. El derecho de tanteo regulado en los artículos anteriores se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 54. Las personas que ostentan algún derecho real o personal sobre viviendas propiedad del Estado, no pueden concertar sobre estos, contratos de alimentos.

Artículo 55. Es causa de nulidad en los actos de compraventa y donación, los que se formalizan en menoscabo de la protección que confiere a los convivientes del Artículo 60.1 de la presente Ley, además de las establecidas en el Código Civil.

Artículo 56.1. Las asambleas municipales del Poder Popular a propuesta de las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, pueden aprobar zonas de atención diferenciada a barrios y focos precarios para mejorar la calidad de vida, en correspondencia con los planes de ordenamiento territorial y urbanos, adquiriendo las personas naturales que residen en los mismos derechos a:

- a) Otorgamiento de suelo y facilidades para reubicar a familias que lo requieran;
- b) prioridad en el plan de conservación y rehabilitación de viviendas;
- c) otorgamiento de subsidios;

- d) asesoramiento y atención para legalización de viviendas edificadas;
- e) reducción de las mensualidades del arrendamiento; y
- f) programas de desarrollo de empleos y prestación de servicios.

2. En la atención a estos barrios se promueve la participación popular y comunitaria en la solución de problemas de la vivienda y demás servicios.

SECCIÓN SEGUNDA

Acceso de los jóvenes

Artículo 57.1. El Estado trabaja para garantizar el acceso de los jóvenes, entre 18 y 30 años, a una vivienda adecuada mediante programas de rehabilitación, conservación, construcción de viviendas, y otros.

2. En zonas de atención diferenciada, barrios y focos precarios se actúa conforme al artículo 56.1 de esta Ley.

Artículo 58. El derecho refrendado en el Artículo anterior, se garantiza, además, mediante:

- a) Otorgamiento de:
 - 1. subsidio para adquirir materiales de construcción; y
 - 2. créditos y préstamos.
- b) subsidio parcial al precio de transferencia de la vivienda;
- c) beneficios fiscales;
- d) que de las viviendas que construyen o adquieren los órganos, organismos, entidades económicas se prioricen en el proceso de entrega a sus jóvenes con necesidad habitacional;
- e) oferta de modalidades de vivienda con mínimo espacio privado y máximas facilidades colectivas, en carácter de alquiler temporal;
- f) acceso preferente al servicio inmobiliario; y
- g) otras facilidades que se determinen.

CAPÍTULO X

OTROS DERECHOS Y FORMAS DE ACCEDER

SECCIÓN PRIMERA

Otros derechos

Artículo 59.1. El propietario y demás titulares determinan libremente que personas conviven con él y están facultados para dar por terminada la convivencia, para lo que no necesitan autorización alguna, previa comunicación a las mismas, quienes están obligadas a abandonar el inmueble; esta facultad no puede ejercerse contra los convivientes relacionados en el Artículo 60.1 de la Ley.

2. Se considera conviviente a la persona que reside físicamente en el inmueble con el consentimiento del propietario o titular.

3. Si el conviviente pretende permanecer en el inmueble contra la voluntad del propietario o titular, puede este, establecer reclamación ante la Dirección de la Vivienda municipal.

4. La Resolución del Director de la Vivienda municipal contiene la obligación del conviviente de abandonar el inmueble en el plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha de la notificación de la misma; transcurrido dicho plazo sin que se cumpla lo dispuesto, la Dirección de la Vivienda municipal procederá conforme se establece en el Reglamento de la presente Ley.

5. Cuando el conviviente es de los protegidos por Ley y recibe la comunicación del propietario o titular sobre la obligación de abandonar el inmueble, puede establecer reclamación de derecho ante la Dirección de la Vivienda municipal, que adopta las medidas cautelares previstas en la Ley de Procedimiento Administrativo, si procede.

Artículo 60.1. El derecho del propietario o titular del Artículo anterior no puede ejercerse contra:

- a) Ascendientes y descendientes consanguíneos, afines o socio afectivo, siempre que no ostenten la titularidad de otra vivienda;
- b) madre o padre con uno o más hijos habidos o no en el matrimonio o en la unión de hecho afectiva inscrita con el propietario o titular, siempre que tenga la guarda y el cuidado de los hijos e hijas afines y no tuviera otro lugar de residencia;
- c) personas adultas mayores en situación de vulnerabilidad que llevan cinco años o más ocupando el inmueble, y no tienen otro lugar de residencia;
- d) excónyuge o expareja de hecho afectiva que le es atribuido el derecho de habitación por la autoridad competente, mientras no se extinga este derecho;
- e) los miembros de una pareja de hecho afectiva inscrita conforme con lo previsto en el Código de las familias; y
- f) cualquier otro caso que, a juicio de la autoridad competente, constituya una manifiesta injusticia o un acto inhumano.

2. Los convivientes relacionados en el apartado anterior a los que le es reconocido ese derecho por la autoridad correspondiente, pueden solicitar ante estas, el cumplimiento de lo dispuesto por las perturbaciones que sufren en el ejercicio de su derecho.

Artículo 61.1. Ser propietario de una vivienda, no limita el derecho a recibir otra por asignación estatal; el beneficiado con este derecho entrega al Estado la que hasta ese momento posee.

2. De existir diferencias de precios, se procede a la compensación recíproca conforme se establece en el Reglamento de la Ley.

Artículo 62.1. Los propietarios de dos o más viviendas colindantes en sentido horizontal o vertical pueden unificarlas, siempre que no contradigan las regulaciones urbanísticas específicas para esta Zona, o los proyectos de rehabilitación urbana integral, formando una unidad inmobiliaria, acto que se formaliza ante notario mediante escritura pública y se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. Si existe deuda pendiente por parte de los propietarios de los inmuebles unificados, se mantiene la misma cuota de participación en la deuda que tienen.

3. El propietario de una vivienda colindante con otra en sentido horizontal o vertical, puede ceder al otro propietario una o más habitaciones o espacios edificados de modo que estos pasen a formar parte de la del cesionario y se mantenga la habitabilidad de la vivienda.

Artículo 63.1. El propietario de una vivienda puede dividirla, previo el cumplimiento de los trámites y formalidades establecidas, si las dimensiones y la estructura de la edificación lo permite.

2. De existir acuerdo entre los propietarios, la división se formaliza ante notario mediante escritura pública; de no haberlo ante el tribunal competente.

3. El propietario de una vivienda como resultado de un acto de división puede convertirse en titular de dos, siempre que no posea otra en igual concepto, el que se formaliza ante notario mediante escritura pública.

Artículo 64.1. Los propietarios de viviendas, con el objetivo de extinguir la copropiedad sobre la misma o para separar a uno o más convivientes, pueden promover actos de permuta y división de forma obligatoria.

2. Los propietarios de viviendas, con el objetivo de separar a uno o más convivientes, pueden, además, promover acto de compraventa.

Artículo 65.1. Los propietarios de viviendas tienen derecho a arrendar la vivienda completa, habitaciones o espacios, al amparo de lo establecido.

2. En el contrato que se suscribe entre el arrendador y el arrendatario quedarán definido objeto, tiempo de duración, precio, derechos y obligaciones del parte y cualquier otro que se considere necesario.

3. Los arrendatarios de viviendas completas pueden subarrendarlas con la aprobación del propietario.

4. Cuando el lugar destinado como domicilio social o establecimiento, sea propiedad del cónyuge o de pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de alguno de los socios de las micro, pequeñas y medianas empresas privadas

y cooperativas no agropecuarias, aquellos no están obligados a arrendar su vivienda en función de esa actividad.

Artículo 66. El propietario de una vivienda, con necesidad de que se le provea de alimento, podrá concertar contrato con una persona natural o jurídica como establece el Código de las Familias, el que se formaliza ante notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 67. El propietario de vivienda puede conceder el derecho de habitación a favor de una persona natural para que esta resida en el inmueble o en parte de este, según el régimen establecido en la legislación vigente; este derecho se inscribe en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Artículo 68.1. Las personas naturales propietarias de solares yermos, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, pueden vender, permutar, arrendar, segregar o agrupar y conceder el derecho de superficie para construir vivienda y otras edificaciones, cumpliendo con las regulaciones urbanísticas existentes.

2. La transmisión por cualquier concepto entre personas naturales se realiza ante notario público y, a favor del Estado ante la Dirección municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Artículo 69. Las disposiciones contenidas para los solares yermos no se aplican a las fincas rústicas, que a estos efectos son:

- a) Las de todos los beneficiarios de las leyes de Reforma Agraria; y
- b) las que se encuentran en zonas rurales y urbanas, o dentro de un asentamiento poblacional, destinadas a la producción agropecuaria o forestal y están inscritas como tal en el registro correspondiente.

Artículo 70. Los propietarios de viviendas independientes o ubicadas en edificios de viviendas, siempre que no existan regulaciones urbanísticas que lo impidan, pueden ceder onerosa o gratuitamente, ante notario, la propiedad parcial o total de la superficie de la azotea para construir o ampliar inmuebles.

Artículo 71. La propiedad de la superficie de una azotea en edificación estatal para construcción de vivienda, puede cederse onerosa o gratuitamente ante notario, previa autorización de los consejos de la administración municipal, siempre que no afecte el desarrollo de la producción y los servicios u otras necesidades del órgano, organismo o entidad estatal propietaria del inmueble y no existan regulaciones urbanísticas que lo impidan.

Artículo 72.1. La propiedad parcial o total de la superficie de la azotea se cede por las partes mediante precio por acuerdo; en el caso de edificaciones estatales es el establecido para el derecho perpetuo de superficie.

2. La parte no cedida de la superficie de la azotea se mantiene privativa o común según el caso.

Artículo 73. El cesionario tiene los siguientes derechos u obligaciones:

- 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, portales u otros; y
- c) entroncar servicios de acueducto y alcantarillado de la nueva edificación con la del nivel inferior, asegurando la posibilidad de la medición independiente del consumo cuando proceda.

Artículo 74.1. Si la escalera a construir es solo la continuación de una escalera existente, los tramos inferiores se considerarán elementos comunes y de condominio de los propietarios de las viviendas de nivel inferior y del propietario de la nueva edificación.

2. Si ya existe una escalera hacia la azotea, al transmitirse el derecho a construir en esta, el que construye está obligado, salvo pacto en contrario, a edificar una escalera hasta la nueva azotea o cubierta llana de la que fabrique; en tal caso la azotea es considerada como elemento común y de condominio de los propietarios de todas las viviendas de la edificación.

Artículo 75. Cuando se cede la propiedad total o parcial de la superficie de la azotea de un edificio de viviendas, se consideran como cedentes de este derecho y, por 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.

Artículo 76. La cesión de la propiedad de la superficie de la azotea para edificar una vivienda se realiza ante notario mediante escritura pública que expresará las circunstancias siguientes:

- a) Descripción de la azotea y del área a ceder, así como que el inmueble de los bajos resiste la pretendida construcción;
- b) en el caso de edificios de viviendas, descripción del mismo y sus elementos comunes;
- c) derecho del cesionario a entroncar los servicios de acueducto y alcantarillado y la obligación del cedente de permitirlo;
- d) precio de la cesión o constancia de que esta es gratuita; y
- e) cualquier otra circunstancia o pacto que se acuerde.

SECCIÓN SEGUNDA

Derechos sobre la vivienda propiedad personal en caso de transmisión mortis causa

Artículo 77.1. En caso de fallecimiento o declaración judicial de presunción de muerte del propietario, los derechos sobre la vivienda se transmiten conforme a la legislación sucesoria común.

2. De existir acuerdo entre los herederos, la adjudicación de la vivienda es ante notario, de lo contrario se dirime en la vía judicial.

Artículo 78.1. Si al fallecer su propietario no existen herederos o legatarios o estos renuncian a la herencia o legado, y la vivienda está ocupada permanentemente por otras personas, la propiedad se transfiere al Estado.

2. La Dirección de la Vivienda municipal, en representación del Estado, reconoce el derecho a adquirir la propiedad a aquellas personas que ocupan la vivienda con el consentimiento del causante, al menos durante cinco años antes de su fallecimiento.

Artículo 79. No obstante, lo dispuesto en el Artículo 78.2, el Consejo de la Administración municipal del Poder Popular correspondiente, puede disponer mediante acuerdo que se transfiera la propiedad con pago del valor de la vivienda, a los ocupantes que, al producirse el fallecimiento del propietario, no reúnen el requisito que se prevé, si concurren en el caso circunstancias que así lo justifiquen y siempre y cuando no fuera propietario de otra vivienda.

Artículo 80. Si ningún heredero o legatario acepta adquirir la propiedad de la vivienda que ha quedado libre de ocupantes, se transmite al Estado y se procede al pago de su precio al heredero o legatario de interesarlo.

SECCIÓN TERCERA

Compraventa

Artículo 81.1. La transmisión de la propiedad de una vivienda mediante acto de compraventa entre personas naturales o entre personas naturales y personas jurídicas y entre personas jurídicas, se formaliza ante notario, mediante escritura pública, por el precio acordado entre las partes, excepto, las que se realizan a favor del Estado y las que su origen es un acto administrativo de asignación.

2. En el contrato de compraventa, las partes pueden acordar tantos pactos, cláusulas y condiciones deseen, siempre que no sean contrarios a la ley o al orden social, ni afecten la naturaleza del tipo contractual convenido.

Artículo 82.1. El pago del precio pactado en el acto de compraventa se efectúa mediante los instrumentos o títulos de créditos previstos en la legislación bancaria o cualquier otra modalidad de pago.

2. Al vendedor se le exige el cumplimiento previo de los requisitos siguientes:

- a) Haber liquidado los adeudos por concepto de pago del precio de la vivienda acreditado mediante documento correspondiente de la sucursal bancaria, en su caso;
- b) pago del impuesto previo; y
- c) acreditar la inscripción del inmueble en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 83.1. Los consejos de la Administración municipales a través de las direcciones municipales de la vivienda pueden comprar viviendas a personas naturales con fines habitacionales para atender las prioridades establecidas, pudiéndose exonerar del impuesto sobre ingresos personales.

2. Las entidades económicas estatales y no estatales, los órganos, organismos, entidades nacionales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano, las organizaciones de masas y sociales y otras personas jurídicas, a partir de los presupuestos aprobados o las utilidades pueden comprar viviendas a personas naturales para asegurar la fuerza de trabajo.

Artículo 84. Los consejos de la Administración municipales a través de las direcciones municipales de la Vivienda pueden adquirir mediante actos de compraventa con personas naturales con fines habitacionales, los derechos sobre inmueble en etapa de construcción conforme se establecen en el Reglamento de la presente Ley.

SECCIÓN CUARTA

Compraventa derivada de un acto administrativo de asignación

Artículo 85.1. La asignación de viviendas en propiedad se realiza mediante contrato a favor de personas que pueden pagar el precio establecido de forma total o por mensualidades.

2.El pago por mensualidades se realiza teniendo en cuenta:

- a) Hasta el veinte por ciento de los ingresos del titular o los titulares del derecho;
- b) hasta treinta años, en correspondencia con la capacidad de pago y la edad del beneficiario; y
- c) con posibilidad de pagos anticipados.

3.De no poder satisfacer el precio de la vivienda sobre la base de lo anteriormente establecido, se tiene en cuenta las siguientes variantes:

- a) La asignación se realiza en otro concepto;
- b) el consejo de la Administración puede subsidiar una parte del precio; y

c) las empresas pueden financiar, con las utilidades, el precio de las viviendas asignadas a sus trabajadores por los consejos de la Administración en virtud de encontrarse en las prioridades aprobadas.

Artículo 86. El banco concierta con las personas beneficiadas las formas de pago, conforme se establece en las normas bancarias vigentes

Artículo 87.1. El contrato suscrito entre la Dirección de la Vivienda municipal y la persona beneficiada con la asignación de una vivienda, debe contener todos los elementos necesarios para que se considere título de propiedad, incluido la descripción de la vivienda, precio, linderos y medidas, así como las advertencias legales relacionadas con el incumplimiento de pagos u otras necesarias conforme a la legislación vigente.

2. El contrato tiene en cuenta el régimen económico del matrimonio y de la unión de hecho afectiva regulados en el Código de las Familias.

SECCIÓN QUINTA

Permuta

Artículo 88.1. Los propietarios de viviendas pueden permutarlas por una o más y por otros bienes o derechos de cualquier naturaleza, sin perjuicio de cumplir con sus obligaciones respecto a los adeudos, si existen.

2. De existir adeudos, el acuerdo de los permutantes se consigna en la escritura pública notarial.

Artículo 89.1. La permuta de vivienda se formaliza mediante escritura pública ante notario, previa inscripción de los inmuebles en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. Cuando la permuta se realiza con otros bienes o derechos, previamente inscritos en el registro público correspondiente, si procede, prevalece la voluntad y la valoración económica en equivalente, para que no se desvirtúe el contrato.

3. Los propietarios al realizar la permuta, pueden acordar una compensación, siempre que el valor no desnaturalice el contrato, que se hace constar en la escritura pública.

4. El propietario de una vivienda como resultado de un acto de permuta puede convertirse en titular de dos, siempre que no posea otra en igual concepto.

Artículo 90. Las permutas de viviendas entre personas naturales propietarias, con un arrendatario o usufructuario de vivienda del fondo del Estado, o de habitación y accesorias se tramitan y resuelven por la vía administrativa.

SECCIÓN SEXTA

Donación

Artículo 91.1. El propietario puede transmitir por donación su vivienda a personas naturales y jurídicas ante notario, mediante escritura pública, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, excepto las que se realizan a favor del Estado.

2. La deuda pendiente de una vivienda objeto de donación continúa siendo del donante, salvo pacto entre las partes.

Artículo 92.1. La donación de vivienda a favor del Estado se realiza ante el director de la Dirección de la Vivienda municipal del territorio donde está ubicado el inmueble, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. La resolución que dicta el Director de la Vivienda municipal, contiene la aceptación e incorporación del bien al Estado y descripción de la vivienda para su posterior inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

SECCIÓN SÉPTIMA

Arrendamiento de viviendas del Estado

Artículo 93.1. Las viviendas asignadas en arrendamiento por el Consejo de la Administración municipal se formalizan mediante contrato por la Dirección de la Vivienda municipal con mensualidades de hasta el 10 % del ingreso de la persona beneficiada, en los casos siguientes:

- a) Cuando es imposible por sus bajos ingresos asegurar el pago, sin sacrificar sus necesidades básicas;
- b) se trate de viviendas ubicadas en zonas con regulaciones especiales que así se determine por las mismas; y
- c) por otras causas que consideren conveniente o necesario no asignarlas en propiedad.

2. En el supuesto regulado en el inciso a), si el arrendatario varía los ingresos la Dirección de la Vivienda municipal modifica el estatus legal.

Artículo 94. El precio del arrendamiento para los que están pagando por la ocupación, resulta igual a la mensualidad fijada; y los que no, el precio del arrendamiento es fijado conforme a la forma de pago establecida en esta Ley.

Artículo 95.1. El pago del arrendamiento se realiza mensualmente mediante retenciones en los salarios, sueldos o haberes, pensiones, o cualquier otra retribución periódica u otros ingresos que perciba el arrendatario.

2. Si el arrendatario no percibe ingresos fijos sobre los cuales practicar las retenciones, el pago de las mensualidades se realiza en la Sucursal Bancaria correspondiente o a través de otras formas de pago establecidas.

3. La Dirección de la Vivienda municipal controla los pagos según el procedimiento de esta Ley.

4. Si el arrendatario se declara en estado de insolvencia, la Dirección de la Vivienda municipal modifica el estatus legal y lo reconoce usufructuario mientras subsista esa situación.

Artículo 96. El arrendatario de vivienda propiedad estatal tiene los derechos establecidos por esta Ley y además los siguientes:

- a) Ocupar la vivienda durante el plazo del arrendamiento;
- b) determinar sus convivientes y dar por terminada la convivencia en la forma y con las limitaciones establecidas en la presente Ley;
- c) realizar intervenciones arquitectónicas a su costo, previa autorización de la Dirección de la Vivienda municipal;
- d) solicitar la transferencia de la propiedad cuando mejora su capacidad de pago;
- e) solicitar aprobación para permutar y dividir la vivienda; y
- f) subarrendar habitaciones y espacios, previa autorización administrativa.

Artículo 97. El arrendatario de vivienda propiedad estatal tiene, además de las obligaciones que establece la Ley para este tipo de contrato, las siguientes:

- a) Mantener la ocupación de la vivienda y pagar la renta que se establezca;
- b) realizar a su costo reparaciones menores que requiera la vivienda, así como su mantenimiento cuidado, conservación y destino;
- c) en edificios bajo el régimen de propiedad horizontal cumplir con el reglamento interno, pagar la cuota que se establece;
- d) solicitar licencia o autorización para realizar intervenciones arquitectónicas de conservación y rehabilitación, siempre que no violen regulaciones urbanísticas y no afecten las condiciones de habitabilidad ni la estructura de la edificación;
- e) inscribir en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles el contrato de arrendamiento; y
- f) abandonar de inmediato la vivienda cuando cese su derecho a ocuparla.

Artículo 98. El contrato de arrendamiento de vivienda propiedad del Estado se extingue por:

- a) Acuerdo de las partes;
- b) declaración unilateral del arrendatario;
- c) incumplimiento de las cláusulas pactadas en el contrato;
- d) no ocupación injustificada por más de seis meses;
- e) cuando se modifica la capacidad de pago del arrendatario; y
- f) fallecimiento o declaración judicial de presunción de muerte del arrendatario.

Artículo 99.1. En los casos de extinción del contrato de arrendamiento antes referido, excepto los del inciso e) del anterior artículo, tienen derecho a suscribir nuevo contrato con las mismas condiciones, los que han convivido permanentemente con el titular durante dos años o más en el inmueble, siempre que no sea titular de otra vivienda y no exista coarrendatarios:

- a) El cónyuge o pareja de hecho afectiva inscrita y descendientes del grado más próximo;
- b) los ascendientes del grado más próximo;
- c) las madres y los padres afines;
- d) las hijas y los hijos afines;
- e) los hermanos; y
- f) adultos mayores, madres, padres u otras personas con más de tres hijos hasta dieciocho años y personas en situación de discapacidad, no comprendidos en los supuestos anteriores.

2. En los casos que concurren para el reconocimiento de la condición de arrendatario más de un ocupante, se tiene en cuenta el anterior orden de prioridad; uno excluye al siguiente con excepción del cónyuge, la pareja de hecho afectiva inscrita y los hijos, que concurren con el mismo derecho.

Artículo 100.1. La Dirección de la Vivienda municipal reconoce el derecho mediante resolución a solicitud de las personas interesadas; en el caso del inciso d) del Artículo 98 la acción no puede ejercitarse hasta transcurridos seis meses de la no ocupación del domicilio por el titular sin causa justificada, y se tramita de acuerdo al procedimiento que establece la presente Ley.

2. Los ocupantes beneficiados con el reconocimiento del derecho, disponen de un término de cuarenta y cinco días siguientes para formalizar el nuevo contrato; a los suscritos con posterioridad a ese término, se le aplicará el recargo establecido sobre las mensualidades transcurridas sin pago.

Artículo 101. El Consejo de la Administración municipal, si concurren en el caso circunstancias que lo justifiquen, dispone, mediante acuerdo fundado, que se reconozcan los derechos como arrendatarios a los ocupantes, aunque no reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 99.1 de la presente Ley.

Artículo 102. La resolución del contrato de arrendamiento se realiza por la Dirección de la Vivienda municipal y contiene, en su caso, la declaración de ocupantes ilegales de las personas que han cesado en su derecho sobre la vivienda o no lo tienen.

SECCIÓN OCTAVA

Usufructo de viviendas del Estado

Artículo 103.1. Los consejos de la Administración municipal conceden derecho de usufructo a personas que se encuentran en la siguiente situación:

- a) Bajos ingresos, de los que resulta imposible deducir la mensualidad fijada, sin sacrificar sus necesidades básicas;
- b) declaradas en estado de insolvencia económica; y
- c) beneficiarias de la asistencia social que no pueden asumir el pago.

2. La Dirección de la Vivienda municipal mediante contrato formaliza el derecho concedido de usufructo con las personas beneficiadas con la asignación.

3. Si el usufructuario mejora los ingresos la Dirección de la Vivienda municipal modifica el estatus legal.

Artículo 104. El usufructuario de vivienda propiedad estatal tiene los derechos que establece esta Ley y los que se regulan para los arrendatarios y especialmente:

- a) solicitar aprobación administrativa para cambiar la ocupación para otro inmueble en régimen de usufructo, arrendamiento o propiedad; y
- b) solicitar aprobación administrativa a la Dirección de la Vivienda municipal para arrendar habitaciones o espacios de la vivienda.

Artículo 105. El usufructuario de vivienda propiedad estatal tiene además de las obligaciones que establece esta Ley para los arrendatarios, las establecidas en el código civil y la siguiente:

- a) Mantener la ocupación de la vivienda.

Artículo 106. El derecho de usufructo de vivienda propiedad del Estado se extingue, por las mismas causas y requisitos previstas para el contrato de arrendamiento establecidos en esta Ley, con la siguiente especialidad:

- a) Adquirir una vivienda en propiedad.

Artículo 107. Los ocupantes que han convivido permanentemente durante dos años o más en el inmueble con el titular del usufructo tienen derecho a su trasmisión, en los supuestos del artículo anterior, excepto cuando se modifica la capacidad de pago, siempre que no sea titular de otra vivienda y no exista cousingueros:

- a) El cónyuge o pareja de hecho afectiva inscrita y descendientes del grado más próximo;
- b) los ascendientes del grado más próximo;
- c) las madres y los padres afines;
- d) las hijas y los hijos afines;
- e) los hermanos; y
- f) adultos mayores, madres, padres u otras personas con más de tres hijos hasta dieciocho años y personas en situación de discapacidad, no comprendidos en los supuestos anteriores.

Artículo 108. El Consejo de la Administración municipal, si concurren en el caso circunstancias que lo justifiquen, dispone, mediante acuerdo fundado, que se reconozcan los derechos como usufructuarios a los ocupantes, aunque no reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 107 de la presente Ley.

Artículo 109. La extinción del derecho de usufructo se realiza por la Dirección de la Vivienda municipal y la resolución que se dicta contiene la declaración de ocupantes ilegales de las personas que han cesado en su derecho o no lo tienen.

SECCIÓN NOVENA

Derecho de habitación del Estado

Artículo 110.1. La Dirección de la Vivienda municipal reconoce el derecho de habitación en cuartos y accesorias ubicados en ciudadelas y cuarterías a quienes lo ocupan de forma física, estable y permanente, antes del 26 de mayo de 2019, de acuerdo con las regulaciones establecidas en la presente Ley y su Reglamento.

2. Se exceptúan los casos en que existió litigio por la titularidad del cuarto o accesoria antes del 26 de mayo de 2019 y el conflicto fue resuelto por autoridad administrativa o judicial, en cuyo caso se resuelve de conformidad con la resolución firme o que la edificación este declarada en estado de ruina

Artículo 111.1. El titular del derecho de habitación, tiene los siguientes derechos:

- a) Ocupar la habitación y accesoria de forma física, estable y permanente con fines habitacionales;
- b) determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él, y dar por terminada la convivencia en la forma y con las limitaciones establecidas en esta Ley;
- c) realizar intervenciones arquitectónicas de conservación del inmueble;
- d) solicitar la transferencia de la propiedad, cuando tenga derecho a ello;
- e) solicitar la ampliación por colindancia, siempre que concurren los requisitos exigidos;
- f) solicitar la asignación de la habitación y accesoria en propiedad si puede ser transformada o reúne los requisitos de vivienda adecuada; y
- c) solicitar aprobación de la Dirección de la Vivienda municipal para cambiar la ocupación del cuarto o accesoria.

2. Tienen derecho los integrantes del núcleo familiar del titular que residen en el cuarto o accesoria, a solicitar por mejora social, el cuarto o accesoria que quede disponible, como solución a sus necesidades habitacionales.

Artículo 112.1 El titular del derecho de habitación tiene además de las obligaciones que establece esta Ley, las siguientes:

- a) Mantener la ocupación física y permanente del cuarto o accesoria;
- b) comunicar al director de la Dirección de la Vivienda municipal cuando por causa justificada se ausenta por más de seis meses del cuarto o accesoria;
- c) mantener el cuidado, conservación y destino del cuarto o accesoria;
- d) realizar a su costo el mantenimiento y reparaciones menores que requiere el inmueble;
- f) abandonar de inmediato el cuarto o accesoria cuando cese su derecho a ello.

2. Se prohíbe la división de cuartos o accesorias; en los casos en que la titularidad recae sobre dos o más cuartos y existe grave conflicto de convivencia, la Dirección de la Vivienda municipal puede aprobar el desglose.

Artículo 113. Los titulares del derecho de habitación previo dictamen y autorización de la Dirección de la Vivienda municipal, pueden unificar los inmuebles colindantes aun cuando no sea posible convertirlos en vivienda adecuada.

Artículo 114.1 El derecho de habitación se extingue por las mismas causas establecidas en esta Ley para el derecho de usufructo, con esta causal además especial:

- a) adquirir una vivienda en propiedad, arrendamiento o usufructo.

2. En el caso del inciso anterior el habitacionista está obligado a llevar consigo a su núcleo familiar, siempre que las condiciones habitacionales del inmueble adquirido lo permitan.

Artículo 115.1. Cuando se extingue el derecho de habitación por las causales previstas en el artículo anterior, tienen derecho a su reconocimiento, los que han convivido permanentemente durante dos años o más en el inmueble con el titular anterior, siempre que no sea titular de otro inmueble, conforme al orden igual establecido para el usufructuario.

2. En los casos en que concurren más de un ocupante al reconocimiento de la condición de habitacionista, se tiene en cuenta el orden de prioridad establecido; uno excluye al siguiente, con excepción del cónyuge o pareja de hecho afectiva inscrita y los hijos, que concurren con el mismo derecho.

3. Cuando existen varios ocupantes en el mismo orden de prelación que solicitan ese derecho, se traspasa al que lleve residiendo mayor tiempo, y si fueran más de uno los que demuestren el mismo tiempo, se les reconoce a todos.

Artículo 116. La Dirección de la Vivienda municipal reconoce el derecho de habitación al ocupante del cuarto o accesoria, aunque no cumpla los requisitos exigidos que establece la presente Ley, siempre que se demuestre debidamente la

necesidad habitacional del beneficiado, oído el parecer mediante Acuerdo fundado del Consejo de la Administración municipal.

Artículo 117.1. La transmisión del derecho de habitación se reconoce mediante resolución de la Dirección de la Vivienda municipal.

2. No procede el reconocimiento o traspaso del derecho de habitación en cuartos o accesorias, que se encuentren ubicados en edificaciones declaradas en estado de ruina.

3. Los titulares del derecho de habitación que ceden, permutan, arriendan o utilizan cualquier acto lícito para encubrir uno ilícito con el propósito de lucro o enriquecimiento o con violación de los requisitos dispuestos en la presente Ley, pierden los derechos reconocidos y son declarados ocupantes ilegales.

Artículo 118. La cancelación del derecho de habitación la realiza la Dirección de la Vivienda municipal y contiene, en su caso, la declaración de ocupantes ilegales de las personas que han cesado en su derecho o no lo tienen.

Artículo 119.1. En las edificaciones incluidas en los planes de rehabilitaciones integral, el cuarto o accesoria disponible en el fondo estatal queda en función de las acciones que se deriven de los proyectos de rehabilitación integral urbana y no se entregan a otro núcleo.

2. Los ocupantes de cuarto o accesoria en edificaciones incluidas en los planes de rehabilitaciones integral pueden ser reubicados en otros, por interés del proyecto y acciones de rehabilitación urbana integral.

Artículo 120. En lo sucesivo, el derecho de usufructo gratuito reconocido sobre cuartos o accesorias dispuesto por las regulaciones anteriores, a los efectos de la presente Ley, se entienden en concepto de derecho de habitación, y se rigen por las normas establecidas para ese régimen jurídico.

SECCIÓN DECIMA

Viviendas para estabilizar fuerza de trabajo

Artículo 121.1. Los órganos, organismos, entidades nacionales, empresas, unidades presupuestadas, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano, organizaciones políticas, de masas y sociales y otros actores económicos estatales, construyen o adquieren viviendas para estabilizar la fuerza de trabajo o en interés de la defensa y seguridad nacional.

2. Las viviendas referidas en el párrafo anterior, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se entregan en régimen de arrendamiento con o sin opción de compra, comodato o de habitación.

3. El contrato de arrendamiento con opción de compra, se formaliza por el plazo de quince años y las mensualidades se establecen conforme al procedimiento para la transferencia de la propiedad que se regula en la presente Ley.

4. En los contratos formalizados entre la entidad y el trabajador se definen cuantos pactos, cláusulas y condiciones sean necesarios.

Artículo 122. Las máximas autoridades de los órganos, organismos, entidades nacionales, empresas, unidades presupuestadas, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano, organizaciones políticas, de masas y sociales y otros actores económicos estatales, están facultadas para declarar, controlar y cesar las viviendas para estabilizar fuerza de trabajo que integran el patrimonio de su sistema, respecto a las cuales tienen las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Contratar y poner al pago las viviendas, cuando corresponda;
- b) inscribir en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles;
- c) consignar en el contrato los deberes, derechos y obligaciones de las partes;
- d) garantizar el control administrativo y contable de las viviendas, como parte integrante de su patrimonio; y una vez que sean cesadas en su condición aplicar el procedimiento contable y financiero que corresponde;
- e) elaborar los documentos correspondientes que permitan la transferencia en propiedad una vez arribado al término establecido en el contrato o cesada en su condición de vivienda de la entidad;
- f) formalizar ante notario mediante escritura pública las permutas y compraventas previamente autorizadas, conforme el Reglamento de la presente Ley; y
- g) planificar y ejecutar las intervenciones arquitectónicas que correspondan, lo que permite evolucionar el fondo y evitar el deterioro de la vivienda.

Artículo 123.1. La máxima autoridad de los órganos, organismos, entidades nacionales, empresas, unidades presupuestadas, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano, organizaciones políticas, de masas y sociales y otros actores económicos estatales, excepcionalmente pueden entregar en propiedad las viviendas que construyan o adquieran, siempre que no se haya concertado otra forma de entrega con anterioridad, en cuyo caso se respetará el contrato suscrito.

2. La facultad otorgada en el artículo anterior se ejerce a favor de trabajadores con tiempo de permanencia o méritos relevantes en su desempeño previo acuerdo del máximo órgano colegiado de Dirección.

3. El jefe del organismo excepcionalmente mediante resolución fundada puede declarar el cese de vivienda de su patrimonio en el supuesto que el arrendatario

con opción de compra ocupe la vivienda por diez años o más y concurren circunstancias humanitarias o resultados relevantes que lo justifiquen.

Artículo 124. Las viviendas que ocupan los encargados de los edificios son patrimonio de la Dirección de la Vivienda municipal, empresa o entidad correspondiente y se entregan en comodato.

Artículo 125. La compraventa de viviendas entre diferentes órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano y otros actores económicos estatales, con el fin de estabilizar fuerza de trabajo, se formalizan directamente ante notario mediante escritura pública, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles y autorización de la autoridad que la declaró, en correspondencia con el procedimiento de esta Ley.

Artículo 126. Las permutas de las viviendas que integran el patrimonio de los órganos, organismos, entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano, organizaciones políticas, de masas y sociales y de otros actores económicos estatales, con las demás que integran el régimen general de propiedad, se formalizan directamente ante notario mediante escritura pública, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en correspondencia con el procedimiento establecido al efecto.

Artículo 127. Las permutas entre las viviendas que integran el patrimonio de un mismo órgano, organismo, entidad nacional, empresa estatal, sociedad mercantil de capital ciento por ciento cubano, organizaciones políticas, de masas y sociales y de otros actores económicos estatales, se formalizan por resolución fundada emitida por el jefe máximo de los antes mencionados, o en quien estos deleguen, previa inscripción de los inmuebles en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 128. Las permutas entre las viviendas que integran el patrimonio de diferentes órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano y otros actores económicos estatales, se autorizan por resolución fundada emitida por el jefe máximo, de los antes mencionados, o en quien estos deleguen, previa inscripción de los inmuebles en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles y se formalizan mediante escritura pública ante notario.

SECCIÓN DÉCIMO PRIMERA

Vivienda de descanso

Artículo 129.1. Las viviendas de descanso son las declaradas como tal en virtud de las normas jurídicas anteriores a la presente Ley y así constan en el título de dominio; sus propietarios tienen sobre ellas los mismos derechos y obligaciones reconocidos en el régimen jurídico de la vivienda propiedad personal.

2. Asimismo, se entienden las declaradas como de veraneo en virtud de las normas jurídicas anteriores a la presente Ley y consta en el título de dominio.

3. La condición anterior puede ser modificada por voluntad del propietario y solo requiere que se haga constar en documento notarial y en su inscripción registral; esta se perderá cuando se trasmite inter vivos, no así en la sucesión mortis causa.

4. Las viviendas de descanso pueden ser objeto de financiamiento hipotecario.

CAPÍTULO XI **OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE VIVIENDAS**

Artículo 130.1. Las personas naturales y jurídicas titulares de viviendas tienen las siguientes obligaciones:

- a) Realizar a sus expensas las intervenciones de conservación y otras que requiere el inmueble, que aseguren la preservación de su vida útil y seguridad de las personas; si la vivienda se ubica en un edificio de viviendas, además, tiene que contribuir económicamente con el mantenimiento y conservación de la edificación en general y sus áreas comunes;
- b) solicitar y ejecutar las licencias y permisos constructivos que requiera el inmueble;
- c) solicitar permisos y autorizaciones cuando pretenda realizar modificaciones para el ejercicio de actividades económicas y de servicios en el inmueble;
- d) cumplir las obligaciones de pago y tributarias establecidas según corresponda;
- e) proteger el patrimonio cultural y cumplir con las disposiciones relativas a esta materia;
- f) permitir la entrada en la misma para el mantenimiento, conservación o reparación de los elementos comunes del inmueble u otros actos vinculados al mismo; y
- g) consentir las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

2.El titular de vivienda en caso de ausencia prolongada nombra representante para que actúe por el en situaciones de emergencia sanitaria, proceso administrativo o judicial y otros de interés público; en los edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal cumpla con las obligaciones derivadas del mismo.

Artículo 131. Todas las personas titulares de derechos sobre inmuebles deben inscribir en el Registro correspondiente el documento acreditativo de su titularidad, las transmisiones de dominio, las cargas y variaciones constructivas, así como otros derechos sobre dichos bienes en los plazos y condiciones establecidos en la Ley referente a la materia.

Artículo 132.1. Las personas naturales y jurídicas titulares de derechos sobre inmuebles están obligadas a cuidar y mantener el espacio de tierra situado al frente y en sus laterales, entre la acera y el contén, excluyendo poda y corte de árboles.

3. En el caso de los edificios de viviendas, las obligaciones contenidas en el artículo anterior corresponden a todos sus ocupantes.

Artículo 133. El propietario o titular en uso y administración de una vivienda que como consecuencia del abandono se declara en estado de ruina, está obligado a tomar las medidas para recuperar su valor de uso; en caso contrario, la Dirección de la Vivienda municipal podrá solicitar al Tribunal competente la pérdida del derecho por abandono y su incorporación al Consejo de la Administración Municipal para su posterior asignación.

SECCIÓN PRIMERA

Del tratamiento tributario

Artículo 134. La propiedad y otros actos relacionados con la vivienda, están gravados en correspondencia con la legislación de esta materia.

Artículo 135. La base imponible del impuesto sobre la propiedad y actos de transmisión de la vivienda, está constituida por el valor catastral.

CAPÍTULO XII

PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 136.1. Las disposiciones contenidas en esta Sección se aplican a los edificios de viviendas u otros inmuebles en los que se comparten elementos privativos y comunes.

2. A los efectos de esta Ley, se entiende por apartamento la construcción que ocupa todo, parte o más de un piso en edificaciones horizontales o verticales de uno o varios pisos.

3. A los efectos del control administrativo se entiende por edificio de vivienda las construcciones horizontales, verticales de uno o varios niveles, integrado por dos o más viviendas, unidades industriales, comercios, servicios u otros, de forma mixta o

no, que comparten espacios comunes; también pueden denominarse edificio de apartamentos o edificio multifamiliar.

Artículo 137. El titular de un apartamento en un edificio, tiene derecho exclusivo a este y a una participación igual sobre los elementos comunes de la edificación.

Artículo 138. Se considera elemento privativo el que consta de uso exclusivo en el título de adquisición del apartamento.

Artículo 139. Se consideran elementos comunes del inmueble, todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos entre los que se encuentran:

- a) El suelo y vuelo del edificio;
- b) los cimientos, elementos estructurales, fachada, techos, galerías, vestíbulos, aleros, corredores, patinejos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación;
- c) los sótanos, patios, jardines y garajes, salvo que sean elementos privativos de una de las viviendas que integran el edificio;
- d) los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, cisternas, tanques, bombas de agua, equipamiento para el aprovechamiento de energía solar y demás similares; y
- e) los ascensores, intercomunicadores, incineradores de residuos y en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.

Artículo 140.1. También se consideran elementos comunes, pero con carácter limitado, los que se establecen desde que se constituye el régimen de propiedad horizontal, además los que acuerdan expresamente por unanimidad los titulares de los apartamentos del edificio y se destinan al servicio de cierto número de estos.

2. El acuerdo adoptado se eleva a público y se inscribe en la finca matriz del edificio.

Artículo 141.1. No son elementos comunes los que forman parte de las casas-apartamentos conocidas como *pent-houses*, 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.

2. Los propietarios de casas-apartamentos, están obligados a permitir el acceso a ese nivel del edificio a personas que atienden la instalación, mantenimiento y reparación de ascensores, tanques de almacenamiento de agua, antenas de televisión u otras que se colocan en ese nivel o sobre el mismo y que prestan servicios a los apartamentos del edificio.

3. También están obligados a mantener y reparar la terraza de la casa-apartamento de modo que no se produzcan filtraciones hacia los apartamentos del nivel inferior.

Artículo 142.1. Los elementos comunes, se mantienen en comunidad y no son objeto de división de los titulares.

2. En correspondencia con las normas de convivencia, cada titular usa los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o perturbar el legítimo derecho de los demás.

Artículo 143. Los titulares de apartamentos están obligados con los gastos necesarios en la parte que corresponda a cada uno para:

- a) Limpieza, ornato y mantenimiento de los servicios comunes del edificio; y
- b) conservación y rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

Artículo 144.1. La Dirección de la Vivienda municipal, Inmobiliarias, entidades y cualquier otro sujeto titular de los derechos derivados de la propiedad horizontal, inscriben en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles las edificaciones conforme al procedimiento establecido de la Ley.

2. En la finca matriz se inscriben los reglamentos y sus modificaciones.

SECCIÓN SEGUNDA **De la administración**

Artículo 145. En los edificios, la gestión administrativa se realiza por una junta de administración, integrada por la totalidad de los titulares, que adoptan acuerdos de cumplimiento obligatorio y se aprueban por mayoría simple de votos en correspondencia con su contenido, determinado en las normas complementarias, generales y especial.

Artículo 146. El ejecutivo de la Junta está integrado por un presidente, un secretario y un tesorero.

Artículo 147. Son atribuciones de la Junta de Administración:

- a) Elegir y renovar el ejecutivo que puede estar compuesto por titulares o convivientes;
- b) someter a aprobación y modificación el reglamento del edificio;
- c) designar a las personas del ejecutivo para apertura y ejecución de las cuentas bancarias de la comunidad;
- d) aprobar gastos e ingresos;
- e) fijar la cuota mensual que deben contribuir los titulares para cubrir los gastos comunes;
- f) velar por el cumplimiento de las normas de convivencia establecidas y proponer al ejecutivo acciones conducentes al cese de la violación;
- g) apoderar a personas naturales o jurídicas para que represente a la Junta en los tribunales y otros órganos, organismos y entidades;

- h) contratar la administración del edificio a personas naturales o jurídicas, aprobar contratos que concerté el presidente de la Junta para garantizar la administración, los servicios de seguridad, conservación o rehabilitación, mantenimiento de los equipos, o cualquier otra actividad vinculada con los elementos comunes del edificio;
- i) aprobar la ejecución de reparaciones;
- j) solicitar licencia para arrendar espacios comunes, con la aprobación de todos los titulares, cuyos fondos se depositan en cuentas bancarias abiertas a nombre de la junta;
- k) asegurar el edificio contra riesgos;
- l) controlar el cumplimiento de los acuerdos adoptados; y
- m) conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad.

Artículo 148. Los acuerdos adoptados por la Junta de Administración tienen efectos vinculantes para todos los titulares.

CAPÍTULO XIII
VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN ESPECIAL O EN ZONAS CON
REGULACIONES ESPECIALES
SECCIÓN PRIMERA

De las viviendas en zonas rurales

Artículo 149.1. Los ocupantes de viviendas ubicadas en zonas rurales o en áreas urbanas que han cedido al Estado tierras de su propiedad, mediante indemnización o sin ella, reciben la propiedad de la vivienda que ocupan, por haber sido afectados en la que disfrutaban, sin tener que pagar precio alguno por este concepto.

2. Igual tratamiento recibe:

- a) Los ocupantes de viviendas ubicadas en bateyes de centrales azucareros que demuestran 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 construidas por el Estado entre 1959 y 1970 que demuestran haber residido en ellas desde ese período o ser herederos de quienes las ocupaban en aquella fecha;
- c) los ocupantes de viviendas que las hayan construido en tierras que estaban en su posesión antes de 17 de mayo de 1959;
- d) el que está ocupando permanentemente una vivienda construida a sus expensas, con anterioridad a 26 de mayo del 2019 en zona rural, en terreno adquirido de otra persona mediante documento privado, cedido por una

- autoridad estatal siempre que no se encuentre ubicado en tierras que sean útiles para la producción agropecuaria;
- e) el que ha recibido de autoridad competente un local, almacén u otro tipo de inmueble en zona rural de propiedad estatal y lo ha reconstruido a sus expensas, transformándolo en una vivienda adecuada y lo ocupa de forma permanente;
 - f) el que ha reconstruido un bohío y lo ha convertido con recursos y esfuerzos propios en una vivienda adecuada y ocupa de forma permanente en tierra propiedad del Estado o en áreas de finca propiedad privada de un campesino, en cuyo caso se atiende a lo establecido en el artículo 154.2 de esta Ley
 - g) los ex-propietarios de tierras que están ocupando viviendas sobre las cuales no poseen documento alguno, ubicadas en fincas que como consecuencia de la aplicación de las Leyes de Reforma Agraria y otros cuerpos legales le fueron expropiadas, nacionalizadas o confiscadas;
 - h) los expropietarios de tierras o sus herederos que están ocupando una vivienda ubicada en una finca que, como consecuencia de su venta, la propiedad pasó al patrimonio estatal; y
 - i) los que ocupen viviendas en tierras que arrendaron al Estado y como consecuencia de la cancelación de dichos arrendamientos su propiedad pasó al patrimonio estatal.

3. En los casos de ocupantes de viviendas ubicadas en las comunidades campesinas, que no hayan recibido la vivienda por cesión de tierra al Estado, adquieren 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 y su Reglamento.

Artículo 150.1. Las personas que ocupan viviendas rurales del tipo denominado económicas, construidas por el Estado desde 1980, se consideran incluidas en las disposiciones que autorizan la transferencia de la propiedad y pagan el valor de la vivienda de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

2. Las viviendas que se construyen por las entidades estatales para los obreros agrícolas y las de zonas de montañas, se rigen por las disposiciones establecidas por el Ministerio de la Agricultura y la presente Ley.

Artículo 151.1. Las viviendas construidas por esfuerzo propio en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuaria o Unidades Básicas de Producción Cooperativa, se le reconoce al cooperativista el derecho de propiedad sobre lo edificado previa aprobación de la Asamblea General correspondiente.

2. Las viviendas construidas por esfuerzo propio u ocupadas antes del 26 de mayo de 2019, en tierras estatales pertenecientes a otras entidades dedicadas a la producción agropecuaria o forestal, se le reconoce al ocupante el derecho de propiedad sobre lo edificado, siempre y cuando no afecte el desarrollo de la gestión del suelo según su fin económico productivo.

Artículo 152. La propiedad de la vivienda de un cooperativista fallecido, ubicada dentro del perímetro de una cooperativa de producción agropecuaria, sin que existan herederos o legatarios o estos renuncian a la herencia o legado y está ocupada permanentemente por otras personas, se transfiere al Estado.

En este caso la Dirección de la Vivienda municipal en representación del Estado, reconoce mediante resolución el derecho a la propiedad de la vivienda a las personas que ocupaban la misma con el consentimiento del propietario, durante cinco años antes de su fallecimiento, priorizando a los convivientes protegidos o en situación de vulnerabilidad, excepto a los que, por no ser cooperativistas, deben abandonar la vivienda y la cooperativa le garantiza otra adecuada; excepto si decide vincularse a la cooperativa.

Artículo 153. La propiedad de una vivienda, de un cooperativista, ubicada dentro del perímetro de una cooperativa de producción agropecuaria, en caso de fallecimiento se transmite conforme a la legislación sucesoria común; previo el criterio de la Asamblea General de Cooperativistas.

Artículo 154.1. Los propietarios de fincas rústicas, a los efectos de la presente Ley, tienen los derechos siguientes:

- a) Adquirir la propiedad de la vivienda que ocupa, sin perjuicio de la que posee en área urbana como vivienda de descanso declarada en su título constitutivo;
- b) permitir que familiares u otras personas vinculadas a la producción agropecuaria o forestal de dicha finca, construyan la vivienda dentro de los límites de su propiedad, previa autorización de la autoridad competente del Ministerio de la Agricultura en el municipio, y en observancia de las disposiciones que para la construcción por esfuerzo propio establece el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo; y
- c) en caso de fallecimiento del propietario la vivienda se transfiere a los herederos conforme a la legislación vigente en la materia.

2. Los que sin ser propietarios de una finca rústica construyan o han construido en ella legalmente, por medios propios y con autorización de su propietario, se les reconoce la propiedad de lo edificado, sin que afecte la integridad de la finca.

3. La transmisión de estas viviendas se rige por la presente Ley.

Artículo 155.1. El Consejo de Ministros puede aprobar que los beneficiarios mediante asignación de viviendas en asentamientos edificados para programas priorizados, especialmente agroalimentarios, disfruten de un régimen que estimule su permanencia a partir de:

- a) Precios de transferencia de la propiedad más bajos;
- b) otorgamiento de beneficios fiscales a los actos relacionados con la tenencia y transmisión de la propiedad de la vivienda;
- c) disminución de tarifas en algunos servicios básicos; y
- d) otros.

2. En estos supuestos cuando el beneficiario pretende disponer de la vivienda mediante acto de compraventa, el Estado ejerce el derecho de adquisición preferentes en el mismo monto pagado originalmente por el propietario; si fuera mediante acto de permuta o donación se requiere autorización administrativa previa.

SECCION SEGUNDA

De la legalización de las bienhechurías vivienda

Artículo 156.1. Los usufructuarios de tierras ociosas que ocupan una vivienda adecuada reconocida como vivienda bienhechuría y cumplen con lo establecido en la Ley de Propiedad, Posesión y Uso de la Tierra para adquirirla en propiedad, incluyendo el principio de la indivisibilidad de la tierra, presentan su solicitud ante el Director de la Vivienda municipal quien por resolución reconoce la propiedad de lo construido, sin pago alguno.

2. En la resolución del Director de la Vivienda municipal se consigna las obligaciones que asume el propietario vinculadas al usufructo de la tierra, que se trasladan a los actos de disposición.

Artículo 157.1. Los propietarios de viviendas que en virtud del artículo anterior adquieren este derecho, si deciden transmitirla por compraventa, el Estado representado por el Delegado municipal de la Agricultura ejerce el derecho de adquisición preferente.

2. Los actos de trasmisión por donación requieren autorización del Delegado Municipal de la Agricultura que tiene en cuenta que el nuevo propietario cumple el requisito de trabajo permanente en la tierra por más de un año.

3. Los actos de permuta se autorizan en aquellos casos que estén vinculados a la permuta de la tierra donde esté ubicada la misma conforme la Ley de Propiedad, Posesión y Uso de la Tierra.

4. Los demás derechos reconocidos en la Ley para los propietarios de vivienda, se realizan siempre que no se afecte la explotación de la tierra y tengan la aprobación de la Comisión Agraria y del Delegado de la Agricultura municipal conforme la Ley de Propiedad, Posesión y Uso de la Tierra.

5. La propiedad y los otros actos relacionadas con estas viviendas, están gravados en correspondencia con la legislación tributaria.

Artículo 158. Cuando el usufructuario de tierra, propietario de vivienda incumple con la obligación de explotación de la misma de manera injustificada, el delegado de la Agricultura municipal puede solicitar la pérdida del derecho de propiedad otorgado a su favor al amparo de esta Ley ante la Dirección de la Vivienda municipal; quien procede conforme se establece en el Reglamento.

SECCION TERCERA

Viviendas en zonas con regulaciones especiales.

Artículo 159. Los trámites de viviendas ubicadas en Zonas con Regulaciones Especiales, se rigen por las normas específicas que a sus efectos se establezcan y las contenidas en la presente Ley, siempre que no se opongan a las primeras, teniendo en cuenta los siguientes principios:

- a) La construcción de nuevas viviendas por el Estado responde a los Planes del Ordenamiento Territorial y Urbano y de Desarrollo de la Zona y se asignan conforme al régimen jurídico establecido en la Ley y su Reglamento.
- b) Las intervenciones arquitectónicas de viviendas responden a los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano y se realizan con la autorización de la Oficina de la Zona, en los casos que se establecen en el Reglamento.
- c) Los actos de transmisión de la propiedad por compraventa, permuta y donación se autorizan por la Oficina de cada Zona, conforme se regula en el Reglamento, excepto las permutas cuando intervienen viviendas de la misma Zona y en el caso de la donación cuando es a favor de parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad. Los demás actos relacionados con la herencia y cesión de participación, no requieren autorización.

Artículo 160. Los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales que proponen la creación de la Zona, el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y los Gobiernos municipales con corresponsabilidad, controlan y evalúan el comportamiento de lo establecido para las Zonas en lo que a cada uno corresponde.

Artículo 161. Cuando el Estado en interés de la nación, según el uso previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano, requiera áreas o viviendas para programas de desarrollo, puede negociar con los propietarios, la compra o reubicación dentro o fuera de la zona, u otras formas de compensación, sin perjuicio de los procesos de expropiación forzosa cuando procedan.

Artículo 162. El Consejo de Ministros decide, en lo que respecta a los trámites de 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 las mismas.

Artículo 163. La gestión que realizan las oficinas del Historiador y el Conservador de las ciudades patrimoniales de Cuba en relación con los programas de construcción de viviendas y otras intervenciones arquitectónicas y urbanísticas se atenderá a lo que se regula en el Reglamento.

CAPÍTULO XIV
**COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA RESOLVER LAS
RECLAMACIONES DE DERECHO Y LOS LITIGIOS**
SECCIÓN PRIMERA
De la competencia

Artículo 164.1. La Dirección de la Vivienda municipal es competente para conocer y resolver las:

- a) Reclamaciones de derechos y el cumplimiento de las obligaciones sobre transferencia de propiedad y otras que se deriven de las regulaciones contenidas en la presente Ley;
- b) reclamaciones de derechos en torno a la propiedad de las viviendas y litigios donde se combate el acto administrativo;
- c) reclamaciones de derechos, el cumplimiento de las obligaciones y los litigios derivados de la aplicación de lo dispuesto con respecto a las viviendas

propiedad del Estado que se encuentren bajo la administración de la Dirección de la Vivienda municipal;

- d) reclamaciones y litigios relacionados con viviendas sin estatus;
- e) las permutas administrativas o cambios de ocupación siempre que alguno de los inmuebles que intervienen sean estatales;
- f) las autorizaciones previas para los actos que regula la presente Ley; y
- g) las reclamaciones vinculadas a situaciones que afectan la condición de vivienda adecuada en los casos de viviendas asignadas por el Estado.

2. La Dirección de la Vivienda municipal es competente, además, para conocer y resolver sobre la ocupación ilegal contenida en el Artículo 187 de esta Ley.

Artículo 165. Las controversias entre titulares de inmuebles pueden ser resueltas mediante el uso de métodos alternos de solución de conflictos de conformidad con lo establecido.

Artículo 166. Cuando se ventilen cuestiones relacionadas con las personas en situación de vulnerabilidad, la administración protege sus intereses; a tal fin, realiza los ajustes razonables en cuanto al acceso, los actos de comunicación procesal, la intervención de los especialistas que requiere su condición, el uso del lenguaje, la redacción de las resoluciones en formato de lectura fácil, los medios de ejecución y cualquier otra medida necesaria para garantizar su participación y la defensa de sus derechos.

Artículo 167. Cuando la Dirección de la Vivienda municipal tramita expedientes en los que intervienen niños, niñas o adolescentes, se garantiza que sean escuchados, de acuerdo con su capacidad y autonomía progresiva y las decisiones que recaigan en los mismos han de ser razonablemente fundadas, partiendo del principio del interés superior del niño, niña o adolescente.

Artículo 168.1. La ejecución de las resoluciones que dictan las direcciones de la Vivienda y los tribunales, aplicando las disposiciones de la presente Ley, se cumplen por la Dirección de la Vivienda municipal, la que puede requerir el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria cuando fuera necesario, y aplicar en lo pertinente las

conminaciones personales y económicas reguladas en la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Durante la ejecución, las partes pueden arribar a acuerdos parciales o totales sobre derechos reconocidos en la resolución, los que se aprueban en el propio acto, y se ejecutan de la manera acordada.

3. La autoridad competente puede derivar a la mediación, en la forma regulada en la legislación correspondiente.

Artículo 169.1. La Dirección de la Vivienda municipal, comunica por escrito al propietario, morador u ocupante o el encargado de la vivienda cuando es necesaria la entrada a la misma, para práctica de pruebas indispensables en expedientes

radicados al amparo de su competencia y, en caso de negativa se procede de conformidad a la legislación procesal correspondiente.

2. La actuación en estos supuestos es sumaria por la Dirección de la Vivienda municipal, la que puede requerir el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria cuando fuera necesario.

SECCIÓN SEGUNDA

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

Artículo 170. En los casos de reclamaciones de un derecho ante la Dirección de la Vivienda municipal, se promueven:

- a) Por escrito, sin formalidad alguna, en que se hace constar breve y claramente lo que se reclama y las pruebas de que intenta valerse el reclamante; y
- b) por comparecencia ante el funcionario facultado, quien extiende acta contentiva de la reclamación, y de las pruebas de que intente valerse el reclamante.

Artículo 171. Formulada la reclamación, la Dirección de la Vivienda municipal la radica de inmediato y ordena la práctica de las pruebas que procedan, dentro del plazo de veinte días hábiles siguientes al recibo de la reclamación.

Artículo 172. La Dirección de la Vivienda municipal emite la resolución debidamente fundada dentro del plazo de treinta días hábiles posteriores a la culminación de la práctica de las pruebas.

Artículo 173. En lo pertinente, la actuación de la Dirección de la Vivienda municipal en los casos previstos en esta sección, se ajusta a las disposiciones contenidas en la Sección Tercera del presente Capítulo.

SECCIÓN TERCERA

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

Artículo 174. En los casos en que, como consecuencia del reconocimiento, concesión o reclamación de un derecho se produzca un conflicto, la parte afectada puede establecer la correspondiente reclamación ante la Dirección de la Vivienda municipal utilizando una de las siguientes vías:

- a) Por escrito, sin formalidad alguna, en que se hace constar breve y claramente lo que se reclama y las pruebas de que intenta valerse; y
- b) por comparecencia ante el funcionario facultado, quien extiende acta contentiva de la reclamación, y de las pruebas de que intente valerse.

Artículo 175. 1. Formulada la solicitud, se radica de inmediato expediente y se diligencia el emplazamiento a la persona contra quien se dirija la reclamación, con

entrega de copia del escrito, dentro de los diez días hábiles siguientes, mediante cédula que contiene:

- a) La designación o domicilio del órgano que la dispone;
- b) el número del expediente; y
- c) los nombres y apellidos del promovente, y la dirección de su domicilio o del lugar donde deba practicarse.

2. Al practicarse la diligencia se hace saber a la persona a quien se dirija que debe evacuar el trámite de contestación, verbalmente o por escrito, ante el funcionario facultado, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de la notificación del emplazamiento, acompañando las pruebas de que disponga.

Artículo 176. El emplazamiento se hace personalmente si es posible; en su defecto, por medio de familiares o vecinos mayores de edad, sin interés en el proceso y de esta manera surte los efectos como si se hubiera practicado personalmente; transcurrido el plazo del emplazamiento sin que la persona contra la que se dirige la reclamación la hubiera contestado, se continúa la tramitación del expediente.

Artículo 177. A cada parte incumbe 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.

Artículo 178. Para la práctica de las pruebas se concede un plazo que no exceda de veinte días hábiles a partir de presentada la contestación, la que puede prorrogarse una única vez por diez días hábiles, cuando persistan elementos que requieran ser dilucidados.

Artículo 179. Antes de dictar resolución, el funcionario actuante, en cualquier estado del proceso, puede hacer comparecer a las partes para interrogarlas sobre los hechos del litigio, siempre que ello sea indispensable para el conocimiento de la verdad.

Artículo 180. Cualquier persona que demuestre interés legítimo puede intervenir en el proceso antes del trámite de resolución para hacer valer, con relación a los que sean partes, sus derechos sobre la cosa objeto de litigio.

Artículo 181. La intervención de terceros no da lugar a la retroacción del proceso, el que continúa su tramitación, según su estado, pero a partir de ese momento puede participar en él con los mismos derechos y cargas que correspondan a las demás partes.

Artículo 182. El funcionario actuante, en cualquier estado del proceso, de oficio o a instancia de parte, llama a un tercero cuando considera que el litigio debe desarrollarse

con su intervención por estimar que la resolución que se dicte pueda afectarle un derecho o interés legítimo.

Artículo 183. En el caso del artículo precedente, el funcionario actuante ordena que se llame al tercero para que comparezca, en el plazo que le señale, a su prudente arbitrio, a sostener el derecho de que considera estar asistido y para que aporte las pruebas de que intenta valerse.

Artículo 184.1 Practicadas las pruebas, el Director de la Vivienda municipal dicta la resolución razonablemente fundada sobre la totalidad de las cuestiones oportunamente propuestas por las partes dentro del plazo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya practicado la última diligencia de prueba.

2. No obstante, puede resolver sobre aspectos no contenidos en ellas, cuando sean una consecuencia de las pretensiones originalmente deducidas o estén íntimamente relacionados con ellas, dentro de los límites de su competencia; o cuando haya instruido de los nuevos aspectos y les conceda un plazo que no exceda de cinco días para que hagan las alegaciones y propongan las pruebas que estimen convenir a su derecho.

Artículo 185. Toda resolución se notifica a las partes o a sus representantes, con entrega de copia; cuando la diligencia de notificación no se realiza con las partes se aplica lo establecido para los emplazamientos.

Artículo 186. Siempre que la notificación se hace a persona distinta a aquella a quien sea dirigida, el notificador hace constar en la cédula el nombre, los apellidos, y demás generales de dicha persona y la obligación de quien la reciba de entregarla inmediatamente al interesado.

Artículo 187. Si alguna de las partes lo solicita, la resolución se notifica a quien, sin haber sido parte en el proceso, pueda ser afectado por la ejecución.

Artículo 188.1. El expediente a cargo de la Dirección de la Vivienda municipal puede sustanciarse por la vía digital, de acuerdo con las disposiciones que se establezcan a ese efecto.

2. Así mismo, las citaciones, notificaciones y otros actos del proceso pueden realizarse por medios digitales, electrónicos o cualquier otro en la forma que se regule.

Artículo 189. Contra las resoluciones dictadas por la Dirección de la vivienda municipal, la parte inconforme puede establecer demanda ante el Tribunal municipal Popular que corresponda, dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados a partir del siguiente día de la notificación.

CAPITULO XV

Ocupantes Ilegales

Artículo 190. La Dirección de la Vivienda municipal declara ocupantes ilegales, en un término de treinta días laborables a partir de la fecha de su conocimiento, a las personas que:

a) Ocupan una vivienda propiedad personal, del Estado, habitación o accesoria sin estar legitimado para ello.

Artículo 191. El propietario y otros titulares de vivienda, habitación o accesoria, cuando en el inmueble ha penetrado ilegítimamente una persona utilizando cualquier medio u otra acción que implique uso de la fuerza o violencia e intimidación en las personas puede iniciar la acción penal correspondiente.

Artículo 192.1. Los declarados ocupantes ilegales que permanecen ocupando el inmueble transcurrido treinta días posterior a la notificación, se extraen inmediatamente por la Dirección de la Vivienda municipal con el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria, sin que exista obligación alguna de reubicarlos y sin perjuicio del ejercicio de la acción penal.

2. No obstante, la Dirección de la Vivienda municipal, comunica a las entidades donde reciben sus ingresos u otras prestaciones de cualquier clase los declarados ocupantes ilegales, la obligación en que están de practicar descuento mensual ascendente a los cincuenta porcientos hasta tanto abandonen el inmueble o se ejecute la extracción.

Artículo 193. Las personas y su núcleo familiar que ocupan la vivienda después de declararles la pérdida de los derechos sobre la misma o habérselos denegado por decisión administrativa o judicial firme, se les aplica las medidas previstas para la ocupación ilegal, sin necesidad de declaración anterior.

CAPÍTULO XVI

DE LA RESPONSABILIDAD

Artículo 194. El servidor público que interviene en los programas habitacionales y con el propósito de obtener un beneficio ilícito o favorecer a terceros, ejerza las funciones inherentes a su cargo de modo manifiestamente contrario a lo establecido, está sujeto al régimen disciplinario previsto en la Ley, sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponda.

Artículo 195.1 El funcionario encargado del archivo garantiza a su titular o persona con interés legítimo acreditado, el ejercicio de su derecho de acceso a los antecedentes que obran.

2. Los archivos están a disposición de la autoridad competente para su inspección o revisión.

3. El incumplimiento de la obligación de custodiar y obtención adecuada de la información, así como obstaculizar o negar el acceso al titular o persona con interés legítimo acreditado, genera responsabilidad y permite exigir el resarcimiento por los daños o perjuicios causados, en correspondencia con la legislación vigente.

CAPÍTULO XVII

DEL SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA

Artículo 196.1. El Ministerio de la Construcción cuenta con un sistema de información que tiene como objetivo analizar, generar, integrar y difundir la información que se requiera para la adecuada instrumentación y seguimiento de la Política Nacional de Vivienda, así como, para la elaboración y control del Programa Nacional de Desarrollo Habitacional.

2. El Sistema de Información se rige por las disposiciones de la Oficina Nacional de Estadística e Información, ONEI, el Sistema de Información del Gobierno, SiGob, y las instituciones rectoras de la geo-cartografía y la informática.

Artículo 197. Los consejos de las administraciones municipales, actores económicos que participan en la gestión de la vivienda y las instituciones de educación superior y de investigación, proporcionan información de conformidad con los acuerdos que se adopten.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Se faculta al Ministro de la Construcción para que de manera excepcional y mediante resolución fundada, autorice entregas, traspasos de propiedad de viviendas o fije mensualidades distintas a las establecidas en la presente Ley sin sujeción a los requisitos que en ella se exigen, también por interés estatal y a propuesta de los gobernadores provinciales o entidad interesada exonerar al beneficiario del pago total o parcial del precio de la vivienda, oído el parecer del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros.

SEGUNDA: El Ministro de la Construcción puede delegar las facultades que le confiere la Ley, a los directores municipales de la Vivienda mediante resolución cuando se justifique por las necesidades organizativas o el perfeccionamiento de trabajo.

TERCERA: Facultar a los ministros de las Fuerzas Armadas Revolucionarias y del Interior para adecuar la aplicación de la presente Ley, a las particularidades de ambos organismos, oído el criterio del organismo rector

CUARTA: Las viviendas patrimonio de órganos, organismos, entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano, organizaciones políticas, de masas y sociales y de otros actores económicos que no son para estabilizar fuerza de trabajo, sino para otras actividades secundarias, eventuales o de apoyo, se rigen por las regulaciones contenidas en la presente Ley en cuanto a los derechos y obligaciones de los titulares.

QUINTA: El Banco realiza la gestión de cobro de las mensualidades derivadas de la entrega de viviendas por el Estado y de las intervenciones de conservación y rehabilitación, ingresándolos a la cuenta bancaria correspondiente.

SEXTA: Las personas jurídicas estatales y no estatales, están obligadas a realizar, los descuentos a sus trabajadores, por el pago de los precios de adquisición de viviendas o del arrendamiento o el reembolso de créditos concedidos se regulan en la presente Ley, así como a liquidar al Banco las cantidades descontadas.

SEPTIMA: La Central de Trabajadores de Cuba, previa coordinación con el Ministerio de la Construcción norma las bases generales para la organización y funcionamiento de las microbrigadas y para la asignación de las viviendas que construyan.

OCTAVA: Las solicitudes y reclamaciones relativas a la Vivienda que se presentan en las Unidades de Servicios y Trámites y de la Ventanilla Única, se rigen por las regulaciones establecidas a tales efectos y en la presente Ley.

NOVENA: El Consejo de la Administración Municipal cuando aprueba mediante Acuerdo programas de conservación, rehabilitación u otros que comprenden trabajos de reanimación o embellecimiento por interés de este Órgano, determina si procede o no la exención o suspensión temporal del pago a los titulares de la vivienda.

La exención o suspensión temporal implica que el Consejo asume la obligación de ingresar al presupuesto del Estado el valor de dichas intervenciones.

DECIMA. El Consejo de La Habana dirige la política de asignación de viviendas dentro de su demarcación territorial y puede asumir algunas de las funciones que esta Ley atribuye a los consejos de la Administración municipales, a con el fin de garantizar con mayor efectividad la distribución y asignación de viviendas disponibles, observando la política de prioridad prioridades que establece el Consejo de Ministros.

DECIMOPRIMERA Las direcciones de la Vivienda de las administraciones provinciales del Poder Popular están facultadas para, con carácter excepcional y debidamente justificado, de oficio o a instancia de parte, solicitar a las direcciones de la Vivienda municipales los expedientes que están conociendo, independientemente del estado de su tramitación, para sustanciarlos y resolver como proceda; en el caso del municipio especial Isla de la Juventud es competente el Ministro.

DECIMOSEGUNDA. El Consejo de la Administración municipal a propuesta de la Dirección de la Vivienda municipal, puede asignar en propiedad, arrendamiento o usufructo a personas que han declarado ocupantes ilegales en viviendas del Estado, y que la ocupan con anterioridad al 31 octubre 2011; a falta de estas a las que han formado parte del núcleo familiar y se mantienen ocupándola y no tienen otra, siempre y cuando no afecten derechos reales sobre terceras personas o la declaración no se haya derivado de actos confiscatorios por hechos relacionados con las drogas, de corrupción, enriquecimiento indebido u otros comportamientos ilícitos, así como por sentencias penales.

DECIMOTERCERA: En los casos de personas que en virtud de lo dispuesto en los artículos 79, 101 y 108 pueden resultar beneficiadas con la transmisión de derechos de propiedad u otros de los reconocidos en la Ley de grandes inmuebles que sean de utilidad pública o interés social u otro uso más justo y razonable; los consejos de las administraciones municipales pueden asignar otra vivienda al ocupante y preservar para sí el inmueble, conforme a esta Ley.

DECIMOCUARTA: Las personas que, actuando de mala fe, se aprovechan de otras en situación de vulnerabilidad para apropiarse de la vivienda, habitación o accesoria, incurriendo en indignante conducta antisocial e inhumana y empleando la violencia en cualquiera de sus manifestaciones, son privadas mediante resolución fundada del Director de la Vivienda municipal de los beneficios que disponen los artículos 78.2, 99.1, 107 y 115, ajustándose al procedimiento que para los litigios se establece en la presente Ley.

DECIMOQUINTA. Los Consejos de la Administración municipales rinden cuenta una vez al año a las Asambleas municipales del Poder Popular sobre el ejercicio de la facultad discrecional previstas en los artículos 79, 101, 108 y 116 de la presente Ley.

DECIMOSEXTA: Las disposiciones contenidas en la presente Ley relacionadas con la Hipoteca, quedan sujetas a lo que al efecto se establezca en la norma específica.

DECIMOSEPTIMA: Las viviendas ubicadas en tierras ociosas entregadas en usufructo consideradas bienhechurías se rigen por lo establecido en la Ley de Propiedad, Posesión y Uso de la Tierra, excepto los conflictos de convivencia que se atienen a lo regulado en esta Ley.

DECIMOCTAVA: Las funciones y facultades otorgadas en la presente Ley al Ministerio de la Construcción podrán ser traspasadas por Acuerdo del Consejo de Ministros a otro organismo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las relaciones jurídicas constituidas y derechos adquiridos al amparo de legislaciones anteriores conservan su validez, sus efectos posteriores se rigen por las disposiciones de la presente Ley.

SEGUNDA: Los asuntos que se encuentran en tramitación en cualquier instancia de la Vivienda o los Tribunales relacionados con los actos que se regulan en la presente Ley continúan sustanciándose conforme las disposiciones al amparo de la cual se inició.

TERCERA: Las personas que estén ocupando vivienda en concepto de usufructuarios onerosos, ocupantes legítimos, los declarados arrendatarios o sus herederos por acudir a las Direcciones de la Vivienda municipales en fecha posterior a febrero de 1991 así como los que ocupan viviendas en carácter de adquiriente al amparo de la Ley de Reforma Urbana, tienen un término de cinco años contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley para solicitar le sea transferida la propiedad ante la Dirección de la Vivienda municipal, fecha en la cual caducara el derecho quedando como arrendatarios de vivienda del Estado.

CUARTA: Se considera usufructuario oneroso a la persona desde la fecha del contrato de usufructo o, en su defecto, desde la fecha del pago de la primera mensualidad pagada por el titular del derecho que ocupa la vivienda con fecha anterior al 1.º de enero de 1985, encontrándose en uno de los supuestos 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, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad, si el titular del derecho se hubiera mudado del domicilio en fecha anterior;
- c) que el que aparezca como titular del derecho de usufructo haya sido declarado emigrado al amparo de normas anteriores, siempre que el ocupante sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad 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; y
- d) 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 siempre que el ocupante sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado

de consanguinidad o afinidad del titular y durante cinco años en los demás casos, y siempre que no fuere propietario de otra vivienda.

QUINTA: Se considera ocupante legítimo a la persona que hubiere estado ocupando una vivienda con fecha anterior al 1.º de enero de 1985, encontrándose en uno de los supuestos 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;
- d) el que esté ocupando permanentemente una vivienda construida en la azotea de una edificación con el consentimiento expreso o tácito de las personas con derecho a dicha azotea;
- e) 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;
- f) 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;
- g) el que está ocupando permanentemente una vivienda cuyo propietario haya sido declarado emigrado al amparo de normas anteriores, siempre que el ocupante sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad 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;
- h) el que esté ocupando permanentemente una vivienda cuyo propietario haya fallecido sin que el ocupante tenga derecho a la herencia, siempre que este último haya residido en la vivienda con la anuencia del propietario por lo menos dos años antes de su fallecimiento, sea cónyuge, o pareja de unión de hecho

afectiva inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad; 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;

- i) 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;
- j) 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.

El Consejo de la administración municipal también puede declarar ocupantes legítimos, mediante acuerdo fundado a otras personas que, no siendo usufructuarios onerosos ni estar identificados en los incisos anteriores, acreditan estar en situación similar.

SEXTA: Los ocupantes de vivienda que en virtud de la Ley de Reforma Urbana fueron declarados Usufructuarios Gratuitos Permanentes y Usufructuarios Gratuitos de habitación, al amparo del Acuerdo 160 del Consejo Superior de la Reforma Urbana, cuando sus viviendas reúnen las condiciones de adecuadas, en el término de cinco años contados a partir de la entrada en vigor de la presente, pueden solicitar la transferencia de la propiedad en las direcciones de la Vivienda municipal, termino en que caduca el derecho quedando como arrendatarios de vivienda del Estado. Los ocupantes cuyo usufructo gratuito de habitación conservan estas condiciones quedan como titulares del derecho de habitación.

SÉPTIMA: Los Jefe de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales, empresas estatales, mercantiles de capital ciento por ciento cubano, organizaciones políticas, de masas o sociales y otros actores económicos depuran y actualizan el patrimonio de viviendas para estabilizar fuerza de trabajo en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: El Consejo de Ministros, en el plazo de sesenta (60) días posteriores a la aprobación de la presente Ley, dicta sus Reglamentos.

SEGUNDA: El Ministro de la Construcción queda facultado para ejercer el control del régimen jurídico de las viviendas destinadas a estabilizar fuerza de trabajo.

TERCERA: Modificar los artículos 210 y 218 del Código Civil que quedara redactado de la siguiente manera:

“Artículo 210. El derecho de usufructo es transmisible a título oneroso o gratuito y puede ser objeto de gravamen, a menos que del título resulte otra cosa.”

“Artículo 218.1. El Estado puede conceder a personas naturales y jurídicas el derecho de superficies sobre terrenos de propiedad estatal para edificar viviendas o efectuar otras construcciones.

2. El derecho de superficie puede concederse también para que el terreno sea dedicado a otras actividades determinadas.

3. Los propietarios de terrenos pueden conceder derecho de superficie para edificar viviendas o efectuar otras construcciones.

4. El derecho de superficie puede concederse a título oneroso o gratuito.

CUARTA: Modificar la Disposición Final Quinta del Decreto-Ley 88 /24 “Sobre las micro, pequeñas y medianas empresas” el que quedara redactado de la forma que se regula en el artículo 65 de la presente Ley.

QUINTA: Modificar el artículo 4 del Decreto Ley 90 “Sobre el ejercicio de trabajo por cuenta propia” e incluir una excepción sobre el derecho para los propietarios de vivienda para arrendarla tengan o no residencia efectiva en Cuba desde el punto de vista migratoria.

SEXTA: Se derogan:

1.Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988.

2.Decreto-Ley 185 de 28 de mayo de 1998 modificativo de la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, General de la Vivienda, sobre la inscripción de la vivienda el Registro de la Propiedad.

3. Decreto-Ley No. 211 de 19 de julio de 2000, modificativo de la Ley no. 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, sobre las licencias de construcción y otros.

4. Decreto-Ley 233, de 2 de julio del 2003, modificativo de la Ley No.65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.

5. Decreto-Ley No. 288, de 28 de octubre de 2011, modificativo la Ley no.65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.

6. Del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014, modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, en lo relativo a la vivienda.

7. Decreto-Ley No.342, de 14 de diciembre de 2016 modificativo de la ley no. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.

8. Decreto-Ley No. 353, de 23 de febrero de 2018, modificativo de la Ley no. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.

9. Decreto-Ley No. 367, de 17 de diciembre de 2018, modificativo de la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.

10. Decreto-Ley No. 343 modificativo de la Ley No. 113, de 23 de Julio de 2012 “Del Sistema Tributario” lo relativo a la base impositivas para los actos de transmisión de la propiedad.

Y cuantas normas de igual o inferior jerarquía se opongan a la presente.

SEPTIMA: La presente Ley entra en vigor a los _____ días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADA en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional del Poder Popular, Palacio de Convenciones, La Habana, a los -----días del mes de 2026.

“Año del Centenario del Comandante en Jefe Fidel Castro Ruz”.

Juan Esteban Lazo Hernández
Presidente Asamblea Nacional
del Poder Popular

Miguel Mario Díaz - Canel Bermúdez
Presidente de la República.