

# BREVE RECUENTO SOBRE LA LEGISLACION DE VIVIENDAS EN CUBA

**Roberto de J. Peña Mulet \***

## **CONSIDERACIONES PRELIMINARES**

Como herencia de la anterior sociedad, la Revolución cubana recibió una concepción de los derechos humanos (libertad, igualdad y fraternidad) que sólo existían en sus aspectos formales, pues para su cabal y real aplicación es necesario, conjuntamente, garantizar un grupo de derechos socio-económicos y culturales para toda la población, como son los derechos al trabajo, al descanso, a la seguridad social, a la educación, a la protección de la salud, a la vivienda, entre otros, que son los que hacen posible en nuestra sociedad gozar realmente de libertad, igualdad y fraternidad.

Así que dicho lo anterior pasaremos a ocuparnos del estudio del derecho a la vivienda en Cuba.

## **EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO DERECHO HUMANO**

— Significa la obligación del Estado de propiciar se al-

cance el objetivo de que cada familia tenga una vivienda confortable y decorosa. — Sin embargo, este derecho en nuestra sociedad socialista lo enfocamos no sólo incrementando la entrega de viviendas a la población, sino además garantizando el uso de la electricidad, gas y agua corriente, ya que sin estos elementos una vivienda no cumple con su cometido; sólo así es que se puede hablar de vivienda para todos.

## **BREVE RECUENTO SOBRE LA LEGISLACIÓN REFERENTE A VIVIENDAS ANTERIORES AL PERIODO REVOLUCIONARIO**

Lo que caracteriza la legislación sobre viviendas en el periodo anterior a la Revolución, es su contenido, casi totalmente dedicado al contrato de arrendamiento, donde se regulan las relaciones entre el propietario (generalmente casa tenientes) y el inquilino (generalmente un trabajador).

A continuación hacemos un análisis cronológico de la misma:

\* J'Disciplina Civil, Facultad de Derecho, Universidad de Oriente, Santiago de Cuba, febrero de 1992.

*PERIODO COLONIAL (hasta 1902)*

<i>Fecha</i>	<i>Texto legal</i>	<i>Finalidad</i>
Siglo pasado	Código Civil Español	Arrendamientos fincas rústicas y urbanas
Siglo pasado	Ley de Enjuiciamiento Civil	Procedimiento del desahucio por falta de pago (lanzamiento)

*PERIODO NEO COLONIAL (1902-1958)*

Caracterizado este periodo por la crisis económica del machadato, que determinó un impago muy generalizado.

30-9-1933	Decreto 2006	Concedió plazos para la ejecución del lanzamiento.
-----------	--------------	--

21-11-1933	Decreto 2796	Prorrogó los plazos anteriores.
------------	--------------	---------------------------------

Protesta de los dueños de casas.

13-1-1934	Decreto 180	Dispuso la detención del desahucio fuera sólo para alquileres menores de \$8.00 mensuales; los demás debían ejecutarse conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil.
-----------	-------------	---

El enorme desempleo existente en el país provocó un escándalo.

29-1-1934	Decreto 284	Dispuso que el desahucio se ejecutara sólo en las personas que devengaran sueldo o salario.
-----------	-------------	---

Cercana la lucha electoral en torno a la Constitución de 1940.

23-3-1939	Ley de alquileres	Reguló alquileres. Fijo un precio tope y temporal. Prorrogó contratos de arrendamientos. Dispuso exención tributaria para nuevas edificaciones. Inicio de fraudes legales.
-----------	-------------------	--

Trágica situación de los desahucios preocupó a algunos constituyentes de 1940.

7-6-1940	Acuerdo Convención	Dispuso transitoriamente suspensión. Juicio de desahucio.
----------	--------------------	---

1940 Constitución

Artículo 79- El Estado fomentará la creación de viviendas baratas para obreros. La ley determinará las empresas que por emplear obreros fuera de los centros de población estarán obligados a proporcionar a los trabajadores viviendas adecuadas, etcétera.

El Estado no construyó viviendas, sino que sólo las fomentó, y esto se tradujo en el fomento de las cuarterías, donde los que arrendaban una casa grande para explotar el negocio del subarrendamiento fijaban libremente el precio de las habitaciones, puesto que respecto a los cuartos nunca se fijó un precio tope.

La misma suerte que otras declaraciones corrió la obligación de los empresarios de facilitar a los obreros habitaciones adecuadas, ya que la ley complementaria de la Constitución de 1940 para hacer cumplir esta declaración nunca se dictó.

25-3-1941	Ley 122	Puso en vigor por lo menos la Ley de Alquileres de 1939.
25-9-1941	Ley 29	Prorrogó la Ley de Alquileres hasta el 31 de diciembre de 1942.
23-3-1943	Ley 4	Prorrogó por un año la Ley de Alquileres de 1939.
Como podrán apreciar, el precio tope tuvo muchas dificultades para consolidarse.		
28-3-1944	Decreto 804	Declaró la primera necesidad el uso y disfrute de viviendas y estableció aumentos de precios y precios máximos.
1-2-1945	Decreto 304	Suspende el lanzamiento en caso de que el arrendamiento abone la renta.
25-4-1945	Decreto 1196	Posposición para marzo de 1946. Aumento del Decreto 804.
13-3-1946	Decreto 626	Dispone que el aumento del Decreto 804 no podrá efectuarse cuando el precio anual fuera hasta \$25.00 mensuales.
19-3-1948	Decreto 291	Pospone hasta el 29 de marzo de 1949, el aumento del Decreto 804.
1949	Decreto 1248	Excluyó al inquilino de los beneficios de la permanencia, cuando el propietario de una sola casa acredite que la necesita para habitarla.
4-7-1949	Decreto 2015	Reguló permanencia en locales industriales y comerciales.
8-9-1949	Decreto 3927	Otras regulaciones sobre permanencia.
14-12-1949	Decreto 5323	Amplía el derecho de permanencia a colegios y academias.

Toda esta legislación, y otras que no hemos creído necesario reseñar, son una clara muestra de la permanente

contradicción entre arrendadores y arrendatarios; estos últimos, la gran mayoría de la población.

Lo contradictorio e inestable de esta legislación, nos muestra que aunque a veces el pueblo imponía sus necesidades, la burguesía en el poder se proyectaba por lo general a favor de los arrendadores.

En síntesis, que hasta el 31 de diciembre de 1958, fin de la República neocolonial, el problema de asegurar una vivienda decorosa y confortable a cada familia cubana, no estuvo entre los objetivos de aquella sociedad.

**VEAMOS APROXIMADAMENTE A PARTIR DEL CENSO DE VIVIENDAS, REALIZADO EN 1953, CUÁL ERA LA SITUACIÓN A PARTIR DE ALGUNOS DATOS**

- Población del país: 5 millones 800 mil habitantes.
- Viviendas existentes: 1 millón 300 mil.
- Sólo el 22% de las unidades de vivienda pertenecía a sus propios ocupantes. —Sólo el 35% de las viviendas tenía abastecimiento de agua corriente (acueducto). —Sólo el 58% de las viviendas usaba luz eléctrica.

*Una situación como esta es la que encuentra la Revolución el primero de enero de 1959, y de ahí que de inmediato proceda a ir cambiando paulatinamente este panorama mediante una armoniosa legislación que hasta nuestros días en sus exponentes principales pasamos a relacionar.*



<i>Fecha</i>	<i>Texto legal</i>	<i>Finalidad</i>
26-1-1959	Ley No. 216	Se dispone la suspensión de los lanzamientos.
10-3-1959	Ley No. 135	Dispuso que los alquileres de las viviendas construidas con anterioridad a la promulgación de esta ley, se rebajaran en un 50% los que no excederían de cien pesos mensuales; en un 45% los mayores de cien pesos, que no excediera de doscientos, y en un 30 % los mayores de doscientos pesos mensuales.
-12-1959	Ley No. 691	Señaló un precio máximo a los solares yermos urbanos de cuatro pesos.
14-10-1960	Ley de Reforma Urbana	Toda familia tendrá derecho a una vivienda decorosa. Transfirió la propiedad de las viviendas que se encontraban arrendadas en 1960, a los que las ocupaban como arrendatarios y estableció definitivamente que el precio a pagar por las viviendas que fueran en el futuro propiedad del Estado, por ha-

22-6-1962

Ley No. 1033 modificada por la  
Ley No. 1259 de 13-12-1973

berse construido por entidades o empresas estatales o haber quedado desocupadas, no sería nunca superior al 10% del ingreso del núcleo familiar que iba a ocuparlas, con lo que quedó definitivamente en el pasado los altos precios del arrendamiento que en nuestro país llegaron a ascender hasta a una tercera o cuarta parte del presupuesto familiar.

Reguló la forma de exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de la vivienda estableciendo el procedimiento a esos efectos, disponiendo el embargo de los ingresos de los morosos y declarando perdido el derecho a adquirir la propiedad del inmueble a los ocupantes morosos que no tuvieran abonado el 75 % del precio legal al incurrir en mora.

No obstante las medidas legislativas adoptadas, el déficit de vivienda acumulado en un país subdesarrollado como el nuestro, era de tal envergadura que si el país dedicaba todos sus recursos a la construcción de viviendas para solucionarlo, ello equivalía a paralizar todas las inversiones destinadas al desarrollo económico, y de invertir parte de sus recursos en el desarrollo, pues la solución del problema habitacional no se podía lograr en un corto periodo.

Con conocimiento de la anterior limitación, la Revolución cubana, desde sus primeros momentos abordó esta problemática, partiendo, en primer lugar, de la construcción de nuevas viviendas, que permitió erradicar los barrios insalubres que había alrededor de todas nuestras ciudades, disminuir hasta casi su total desaparición de las casas de vecindad donde residían varias familias (conocidas como los solares, cuarterías, etcétera), y de los bohíos donde moraban los campesinos más pobres, en condiciones parecidas a las del hombre primitivo.

Ejemplo de lo dicho anteriormente, fue el barrio insalubre que en los contornos del cementerio de Santiago de Cuba existía, donde en su lugar se levanta hoy un moderno distrito urbano: el "José Martí", con algo más de treinta mil habitantes y dotado de todo tipo de facilidades urbanísticas (agua corriente, luz eléctrica, gas licuado, teléfono, etcétera).

*Trabajando de esta manera arribamos a la promulgación de la Ley 48, Ley General de la Vivienda del primero de enero de 1985.*

Es en esta ley donde se organizó, ya de forma armónica, en un texto legislativo, la política de la Revolución para acometer la paulatina solución del problema habitacional, y cuya esencia es la participación de toda la población.

Para el concurso de todo el pueblo en la solución del problema habitacional es preciso:



1. Que la vivienda por lo general se convierta en objeto de propiedad personal.
2. Que con apoyo estatal los propietarios mantengan y conserven las viviendas.
3. Que la construcción de nuevas viviendas se efectúe mayoritariamente por el pueblo.

Veamos, en una apretada síntesis, el pensamiento armónico que sobre el problema de la vivienda se inicia el 16 de octubre de 1953, con el famoso alegato del líder de la Revolución cubana, el comandante Fidel Castro, conocido como 'La historia me absolverá'; se desarrolla en la Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960, y encuentra una brillante formulación legislativa en la Ley 48 de primero de enero de 1985, 'Ley General de la Vivienda'.



*La historia me absolverá*

*Ley de Reforma Urbana de 14-12-1960*

*Ley General de la Vivienda de primero de enero de 1985*

*Denunció*

*Condenó*

*Estableció*

Miles de familias sin viviendas o viviendo en barracones o cuarte-rías

La especulación con las fincas ur-banas encontradas al triunfo de la Revolución

Que las viviendas sean propiedad personal

Alquileres que absorben 1/5 y

1 / 3 de los ingresos

Miles de familias carentes de luz eléctrica.

*Declaró*

— La vivienda como derecho imprescriptible e inalienable del ser humano

Cuando el Estado se propone re-bajar los alquileres, los propieta-rios amenazan con paralizar las construcciones y construyen sólo cuando pueden recibir un tipo elevado de renta

*Estableció*

— Toda familia tiene derecho a una vivienda decorosa, para ello se preveen tres etapas:

*Se pronunció por:*

Rebaja 50% alquileres

a) *Etapa actual*

Viabilizar la amortización de la casa que habita cada familia

Eximir de contribución casas ha-bitadas por sus dueños

b) *Etapa futura inmediata*

El Estado, con los recursos prove-nientes de esta ley acometerá la construcción de viviendas

Triplicar impuestos casas alqui-ladas

c) *Etapa futura mediata*

El Estado, con sus propios recur-sos acometerá la construcción de viviendas... etcétera

Por hacerle una casa a cada fa-milia

Llevar la energía eléctrica al últi-mo rincón del país

*Ya situados en la Ley 48 de primero de enero de 1985,*

*veamos los objetivos básicos de esta Ley.*

## OBJETIVOS BÁSICOS

1. Establecimiento de la propiedad personal como el único título para poseer una vivienda, con la excepción de las calificadas como medios básicos y viviendas vinculadas.
2. Participación de la población en las construcciones, conservación, remodelación y ampliación de las viviendas.
3. Garantizar personal a determinados centros de trabajo o unidades militares.
4. Autorizar el arrendamiento de cuartos o habitaciones, como otra medida más para coadyuvar en la solución de las necesidades de habitación.

### *Otras regulaciones que contenta esta ley:*

- Sobre edificios multifamiliares.
- Transferencia de propiedad por fallecimiento o ausencia definitiva del país.
- Registro de propiedad de la vivienda.
- Procedimiento.
- Normas sucesorias

### *Veamos a continuación la naturaleza del derecho de propiedad personal de la vivienda.*

1. Es una propiedad personal en el marco de una sociedad enfrascada en la construcción del socialismo.
2. De ahí que después de abonar el precio de compra, el dueño tiene derecho a conservar, mantener y cuidar su vivienda sin ningún otro tipo de pago.
3. La propiedad de la vivienda y su libre compraventa, no puede convertirse en mecanismo de enriquecimiento o explotación, ya que la vivienda se considera como el medio de satisfacer una necesidad habitacional y no una mercancía destinada al comercio.

Después de cuatro años de aplicación de la Ley 48, ésta fue derogada por la Ley 6 5 de 2 3 de diciembre de 1988, la que también se llamó Ley General de la Vivienda.

*A continuación mostraremos las causas que determinaron la promulgación de la nueva ley.*

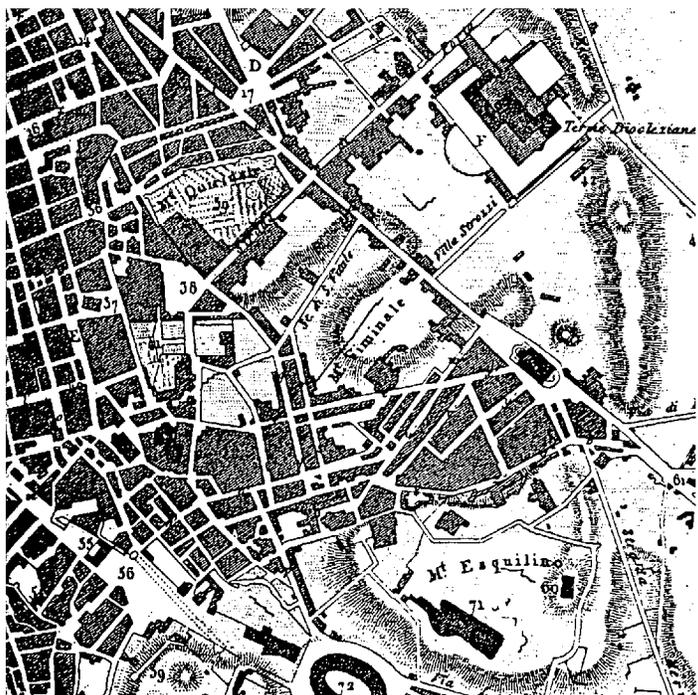
En primer lugar nos referiremos al cumplimiento de parte de los objetivos de la derogada Ley 48 como fueron:

- Se transfirió, en concepto de propiedad personal a sus ocupantes, la casi totalidad de las viviendas que estaban bajo un régimen distinto. Esto benefició a unas 770,000 familias.
- Se tramitaron alrededor de 700,000 expedientes, en su mayoría encaminados a precisar derechos ocupacionales y controversias sobre ellos.



- Se realizó un censo de viviendas, tanto en las áreas urbanas como rurales, como punto de partida para conocer su estado técnico-constructivo y trazar políticas para su conservación.
- Se confeccionó, promulgó y aplicó el Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos. Como resultado de su aplicación fue posible identificar y declarar, bajo este régimen, unas 145,000 viviendas, que se erigen en garantía para la estabilización del personal de determinados centros de producción y servicio, y en interés de la defensa del país.
- También se aplicó el Reglamento de Edificios Multifamiliares, creándose en la casi totalidad de ellos las respectivas juntas de administración.
- Se creó y organizó el Instituto Nacional de la Vivienda, en tres instancias, a saber: direcciones municipales, direcciones provinciales y organismo central.
- Se dedicó especial atención a los procesos de inversión-construcción y reparación-mantenimiento de las viviendas.

Por otra parte, la primera Ley General de la Vivienda, en su aplicación, presentó algunas desviaciones de sus objetivos, como por ejemplo, que partiendo de los pronunciamientos de su antecesora, la Ley de Reforma Urbana, de hacer propietario de la vivienda al pueblo, se pronunció porque entre las facultades del propietario estuviera la de disponer libremente de ella, liberándose así mecanismos de control, que favorecieron operaciones de intercambio de viviendas y solares yermos como fueron la compraventa, la permuta, la cesión de azoteas, etcétera, lo que conjuntamente con un exceso de dinero circulando, y en manos de algunas personas (no precisamente tra-



bajadores), facilitó la aparición de un incipiente mercado alrededor de las viviendas con fines exclusivamente lucrativos.

También la primera Ley General de la Vivienda creó la formación de cooperativas temporales para la construcción de viviendas, por el esfuerzo propio de la población, mediante la venta libre de materiales de construcción e ignoró la experiencia positiva que fueron las micro brigadas organizadas por los trabajadores y vecinos, con el decisivo apoyo del Estado, y que no sólo dieron respuesta a las necesidades habitacionales, sino a las necesidades de facilidades urbanísticas que las nuevas áreas necesitaban, y a las necesidades de reparación y reconstrucción de edificios multifamiliares.

Resumiendo, que el enfoque de las cooperativas temporales descansó en las posibilidades económicas de sus integrantes, los que además no estaban interesadas en la construcción de obras sociales.

La microbrigada solucionó esta deficiencia, pues con el concurso de la fuerza constructiva de los centros de trabajo, y el apoyo financiero y en materiales por parte del Estado, se creó una poderosa fuerza de construcción que ha venido realizando, en nuestro país, proezas constructivas en beneficio de los trabajadores y personas más necesitadas.

En conclusión, la primera Ley General de la Vivienda propició la aparición de un mercado libre sobre viviendas, convirtiendo la vivienda en una mercancía objeto de relaciones comerciales, en las que estaba presente el lucro y el enriquecimiento, apartándose así de la concepción de la Revolución en el sentido de que la función de la vivienda es de carácter social, y lo constituye el que toda familia tenga un lugar donde vivir decorosamente.

Otro error en la concepción de la primera Ley General de la Vivienda lo constituyó el otorgamiento de facultades, casi absoluto, a sus propietarios, para dar por terminada la convivencia de cualquier persona con él, con la sola excepción de su cónyuge, ascendientes y descendientes, ignorando otras situaciones, como por ejemplo el de madres con hijos menores de edad a su abrigo y sin otro domicilio, lo que ocasionó graves problemas de índole social.

Es precisamente que a partir de los objetivos cumplidos en la primera Ley General de la Vivienda, y de las deficiencias que en su aplicación se presentaron, que se parte para promulgar, el 23 de diciembre de 1988, la segunda Ley General de la Vivienda, Ley 65, que a continuación analizamos:

*Consideremos en primer lugar los principios que informa esta ley:*

*Primero:* El sexto, por cuanto que la ley señala claramente que el derecho de propiedad personal sobre la vivienda no puede erigirse en mecanismo de enriquecimiento, ni de explotación.

*Segundo:* El artículo primero de la ley establece, como principio, que el Estado trabaja en el logro de que cada familia tenga su vivienda.

*Tercero:* El artículo dos reitera, de anteriores legislaciones, el que nadie puede poseer dos viviendas, con excepción de lo que sea destinada a descanso o verano, viviendas vinculadas y la de los agricultores pequeños y cooperativistas.

*Cuarto:* Los artículos 55, inciso a), y 78, y en las disposiciones transitorias octava, inciso ch), y novena, inciso g), se pronuncian por la protección a los titulares necesitados de ayuda.

*Quinto:* La disposición especial séptima, literalmente consigna: "Las cesiones de la propiedad de la vivienda y las permutas en las que medró el propósito de lucro, enriquecimiento o explotación, y con violación de los requisitos y trámites dispuestos en la presente ley, son ilegales y podrán ser sancionados con la pérdida de la vivienda que fuera objeto de especulación, y de los fondos obtenidos en la venta o permuta mediante resolución firmada de la Dirección Provincial de la Vivienda, de los órganos locales del poder popular".

*En relación con la sistemática que adopta la ley podemos decir que consta de 11 capítulos, 12 disposiciones especiales, 18 disposiciones transitorias y 5 disposiciones finales.*

Los capítulos, en su orden, abordan el tratamiento de los siguientes aspectos:

*Capítulo I.* De los principios y objetivos.

*Capítulo II.* Construcción y reparación de viviendas.

*Capítulo III.* Transferencia de la propiedad de las viviendas que el Estado construye o queden disponibles.

*Capítulo IV.* Régimen jurídico de las viviendas propiedad del Estado.

*Capítulo V* Régimen jurídico de las viviendas propiedad personal.

*Capítulo VI.* Regulaciones sobre edificios multifamiliares.

*Capítulo VII.* De las viviendas sometidas a régimen especial.

*Capítulo VIII.* De los ocupantes ilegales. *Capítulo IX.*

Registro de la propiedad de la vivienda y solares yermos.

*Capítulo X.* Competencia y procedimiento para resolver las reclamaciones de derecho y los litigios en torno a las viviendas.

*Capítulo XI.* Del Instituto Nacional de la Vivienda.

*Veamos el núcleo de cada capítulo:*

**CAPÍTULO I** *De los principios y objetivos (asunto ya tratado)*

**CAPÍTULO II** *Construcción y reparación de viviendas*

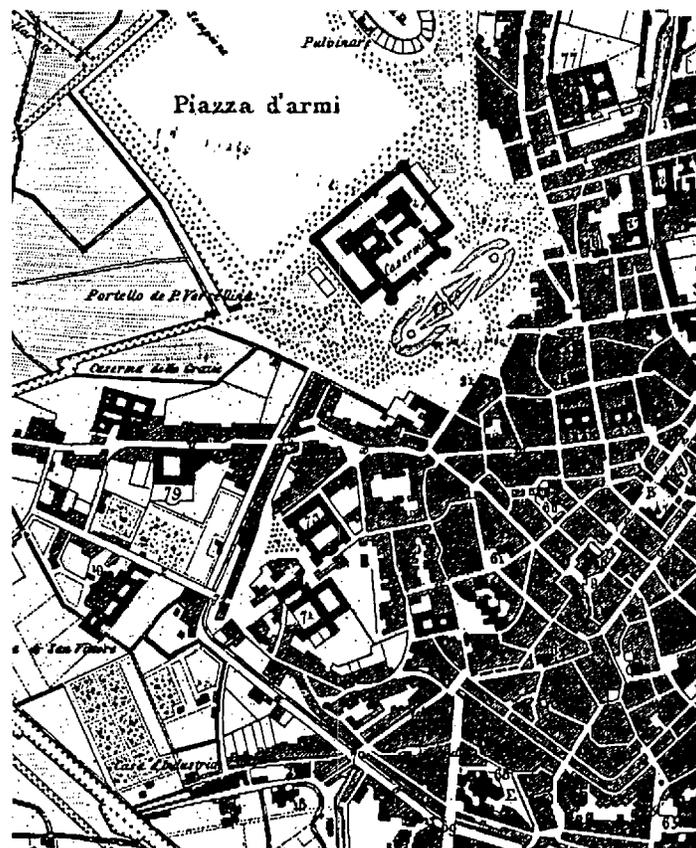
*Artículo 5.* El Estado socialista promueve y estimula la participación masiva de los trabajadores organizados en microbrigadas para la construcción y reparación de viviendas y otras obras. El Estado socialista también promueve y estimula las actividades de conservación, reconstrucción, remodelación, ampliación y construcción de viviendas, por la acción comunitaria y el esfuerzo propio de la población, con prioridad hacia los trabajadores y otros sectores en atención a su aporte a la sociedad y sus necesidades habitacionales. El Instituto Nacional de la Vivienda normará dichas actividades.

Es lógico que éste sea el capítulo II, pues en lo fundamental la transferencia de la propiedad fue cosa concluida en la primera ley, cediendo este lugar a la construcción y reparación.

**CAPÍTULO III** *Transferencia de la propiedad de las viviendas que el Estado construya o queden disponibles*

*Artículo 37.* Las viviendas que construya el Estado pueden ser transferidas en propiedad a las personas que sean seleccionadas para ocuparlas como residencia permanente.

Igual tratamiento se aplicará, en general, a las viviendas que queden a disposición del Estado, por haberse desocupado sin que exista persona alguna con derecho



a ocuparlas y a las que el Estado adquiera de sus propietarios.

Las viviendas que se decida asignar como medios básicos o vinculadas, que integran el patrimonio de determinada entidad, así como las que el Estado decida entregar en arrendamiento, no estarán sujetas a las reglas sobre la transferencia de la propiedad referidas en la sección segunda, y se regirán por lo dispuesto en el capítulo IV de esta ley.

**CAPÍTULO IV** *Régimen jurídico de las viviendas propiedad del Estado*

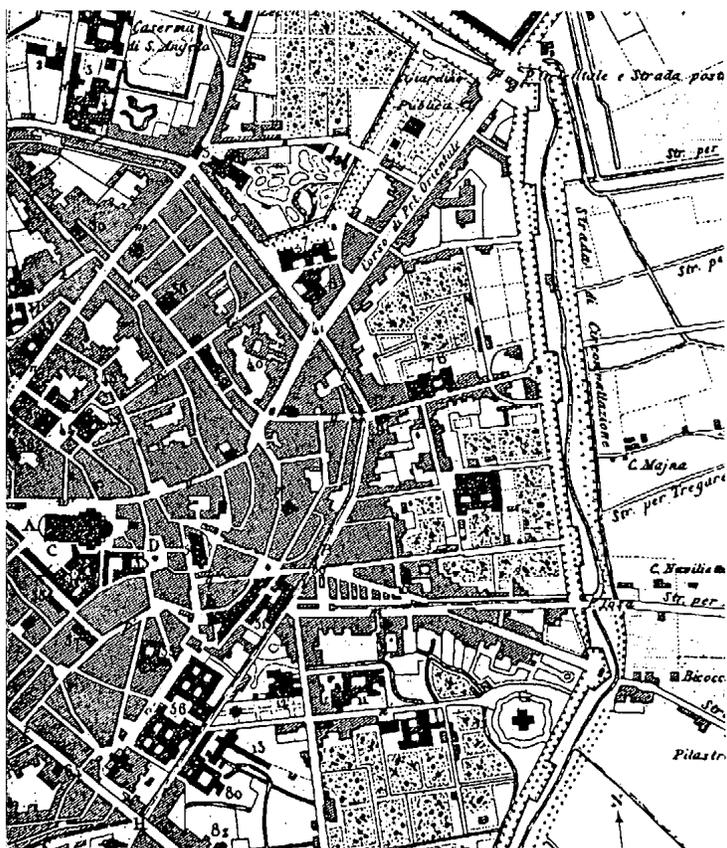
*Artículo 49.* El Estado a través de las direcciones municipales de la vivienda, podrá ceder en arrendamiento las viviendas y locales de su propiedad, bajo las condiciones y estipulaciones que por la presente se establecen en los casos siguientes:

a) Las viviendas destinadas al ejercicio de una actividad profesional, o asignadas a organizaciones, asociaciones o entidades para el desenvolvimiento de su actividad.

b) Las viviendas que construya el Estado o queden disponibles a su favor, cuando se considere conveniente o necesario por éste, no asignarlas en propiedad.

c) Locales de propiedad estatal.

Además, quedan en concepto de arrendamiento las vi-



viviendas ocupadas por usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos que al momento de promulgarse la presente ley no hubieren adquirido la propiedad de las mismas.

En este capítulo se establece el arrendamiento como régimen jurídico de las viviendas propiedad del Estado, desarrollándose en su articulado, entre otras cuestiones los derechos de arrendatario, la conclusión de este contrato, etcétera.

## CAPÍTULO V

### *Régimen jurídico de las viviendas de propiedad personal*

**Artículo 64.** Los propietarios de las viviendas determinarán libremente qué personas convivirán con ellos, y estarán facultados para dar por terminada la convivencia de cualquier persona, para lo que no requerirán declaración administrativa ni judicial.

Se considera convivientes a las personas que sin encontrarse en ninguno de los casos de ocupación ilegal a que se refiere la presente ley, residen con el propietario y forman parte del grupo familiar que ocupa la vivienda, aunque no tengan relación de parentesco alguno con el propietario.

Si el conviviente pretendiera permanecer en la

vivienda contra la voluntad de su propietario, la Dirección Municipal de la Vivienda, a solicitud de éste, dictará resolución, si procediera, conminando al conviviente para que abandone la vivienda dentro del plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha de la notificación de dicha resolución, y transcurrido dicho plazo sin que el conviviente, abandone la vivienda, comunicará a las entidades donde reciben sus ingresos todos los integrantes del núcleo del conviviente en cuestión, la obligación en que estarán de practicar un descuento mensual por concepto de uso no autorizado del inmueble, ascendente al treinta por ciento (30%) de cada ingreso. De mantenerse esa situación por tres meses, las retenciones se elevarán al cincuenta por ciento (50%) mientras dure la ocupación de la vivienda. Las cantidades producto de estas retenciones se ingresarán al presupuesto del Estado.

En los casos de elementos de clara conducta antisocial, no vinculados a centros de trabajo, que se nieguen a cumplir las disposiciones de la autoridad competente, podrán ser obligados por la fuerza pública a cumplir dichas disposiciones.

**Artículo 65.** La facultad que concede al propietario el artículo precedente, no podrá ejercerse contra:

- Ascendientes y descendientes del propietario.
- Madre con uno o más hijos habidos en el matrimonio, formalizado o no, con el propietario, siempre que ella tenga la guarda y cuidado de los hijos y no tuviere otro lugar de residencia.
- Ancianos que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieran otro lugar de residencia.
- Cualquier otro caso que a juicio de la autoridad competente constituya una manifiesta injusticia o un acto inhumano.

Se aborda también en el desarrollo de este capítulo, los derechos y obligaciones del propietario y la transmisión de los derechos sobre la vivienda en caso de fallecimiento o ausencia definitiva de su propietario.

## CAPÍTULO VI *Regulaciones sobre los edificios multifamiliares*

**Artículo 87.** El propietario de una vivienda ubicada en un edificio multifamiliar tendrá derecho exclusivo a su vivienda, y a una participación igual a la de los demás propietarios en los elementos comunes del inmueble.

El desenvolvimiento de este capítulo abarca, entre otros asuntos, que se considera elementos comunes de un edificio y clasificación de los edificios multifamiliares, así como de las atribuciones de la administración que en cada tipo se crea.

## CAPÍTULO VII

### *De las viviendas sometidas a régimen especial*

Se trata, en este capítulo, en primer lugar, de distintas situaciones en las que el ocupante de una vivienda la recibe en propiedad sin necesidad del pago de su precio, así como otros tipos de viviendas sujetas a regulaciones especiales como las viviendas ubicadas en cooperativas de producción agropecuaria, o ubicadas en la finca de un pequeño agricultor, también las ubicadas en zonas de alta significación turística.

## CAPÍTULO VIII *De los ocupantes ilegales*

En este capítulo se tratan, entre otras cuestiones, nueve tipos de ilegales con anterioridad al primero de enero de 1985, así como el tratamiento que habrá de dárseles y siete tipos de ilegales posteriores al primero de enero de 1985, así como el tratamiento a estos casos.

Ambas situaciones de ilegalidad aparecen pormenorizadas en su tratamiento, y tiene como propósito proteger los derechos tanto de propietarios como arrendatarios.

## CAPÍTULO IX *Registro de la propiedad de la vivienda y solares yermos*

*Artículo 116.* Se crea el Registro de la Propiedad de la Vivienda y solares yermos, a cargo de las Direcciones Municipales de la Vivienda, donde serán inscritos los documentos acreditativos de derechos sobre las viviendas y solares yermos adquiridos con anterioridad a la vigencia de la presente ley, todas las transferencias de propiedad que se produzcan al amparo de lo dispuesto en esta ley, y cualesquiera otra circunstancia que determine el Instituto Nacional de la Vivienda.

Al momento de este trabajo, aún no se ha creado este registro, no por falta de voluntad, sino por imperativos de orden material, que son necesarios resolver a escala nacional y sobre los cuales se viene trabajando.

## CAPÍTULO X *Competencia y procedimiento para resolver las reclamaciones de derecho y los litigios en torno a las viviendas*

*Artículo 122.* Las Direcciones Municipales de la Vivienda tendrán competencia para conocer y resolver:

a) Las reclamaciones de derechos y el cumplimiento de las obligaciones sobre transferencia de propiedad, que se devienen de las regulaciones contenidas en la presente ley.

b) Las reclamaciones de derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del capítulo II de la presente ley.

c) Los litigios en torno a la propiedad de la vivienda.

d) Las reclamaciones de derechos, el cumplimiento de las obligaciones y los litigios derivados de la aplicación de lo dispuesto en el capítulo IV de la presente ley.

*Artículo 123.* Corresponderá a la Sala de lo Civil y de lo Administrativo de los Tribunales Provinciales Populares, conocer las reclamaciones contra lo resuelto por las Direcciones Municipales de la Vivienda, salvo en los casos de ocupantes ilegales, mediante los trámites que regula la ley procesal correspondiente.

En los casos de conflictos como consecuencia de reconocimiento, concesión o reclamación de derechos, serán partes en el proceso judicial las que lo fueron en el proceso administrativo, además de la administración demandada.

Conforme con la legislación vigente, contra lo resuelto por los Tribunales Provinciales Populares, cabrá el recurso de casación ante el Tribunal Supremo Popular.

De lo consignado podemos entender que son las Direcciones Municipales de la Vivienda, las que mediante una resolución resolverán las reclamaciones sobre derechos o controversias, pudiendo impugnarse dicha resolución en la vía judicial mediante un procedimiento administrativo.

## CAPÍTULO XI *Del Instituto Nacional de la Vivienda*

En este capítulo se detallan las atribuciones y funciones del Instituto.

Tanto la Ley de Reforma Urbana, como las dos leyes generales de la vivienda han tenido una numerosísima legislación complementaria, que en nuestro país la ha convertido en una rama legislativa compleja, cuyo contenido es más que suficiente para servir de base a un curso especializado sobre ellas.

## BIBLIOGRAFÍA

Dávalos Fernández, Rodolfo, *La Nueva Ley General de la Vivienda*, Editorial Ciencias Sociales, La Habana, 1990.

Ley 65. Ley General de la Vivienda de 23 de diciembre de 1988, Editorial [Gaceta Oficial de la República de Cuba], Extraordinaria, núm. 3 de 8 de febrero de 1989.

Ley 48. Ley General de la Vivienda de primero de enero de 1985, Editora Política, La Habana, 1985.

Vega Vega, Juan, *Comentarios a la Ley General de la Vivienda*, Editorial Ciencias Sociales, La Habana, 1986.

Castro, Fidel, *La historia me absolverá*, 16 de octubre de 1953, Editorial de Ciencias Sociales, La Habana, 1973.

Constitución de la República de Cuba de 1940, Editorial Lex, La Habana, 1951.

Constitución de la República de Cuba de 1976, Editorial de Ciencias Sociales, La Habana, 1981.