

Universidad: Carlos Rafael Rodríguez
Facultad de Ciencias Sociales y Humanísticas
Departamento de Derecho

TRABAJO DE DIPLOMA.

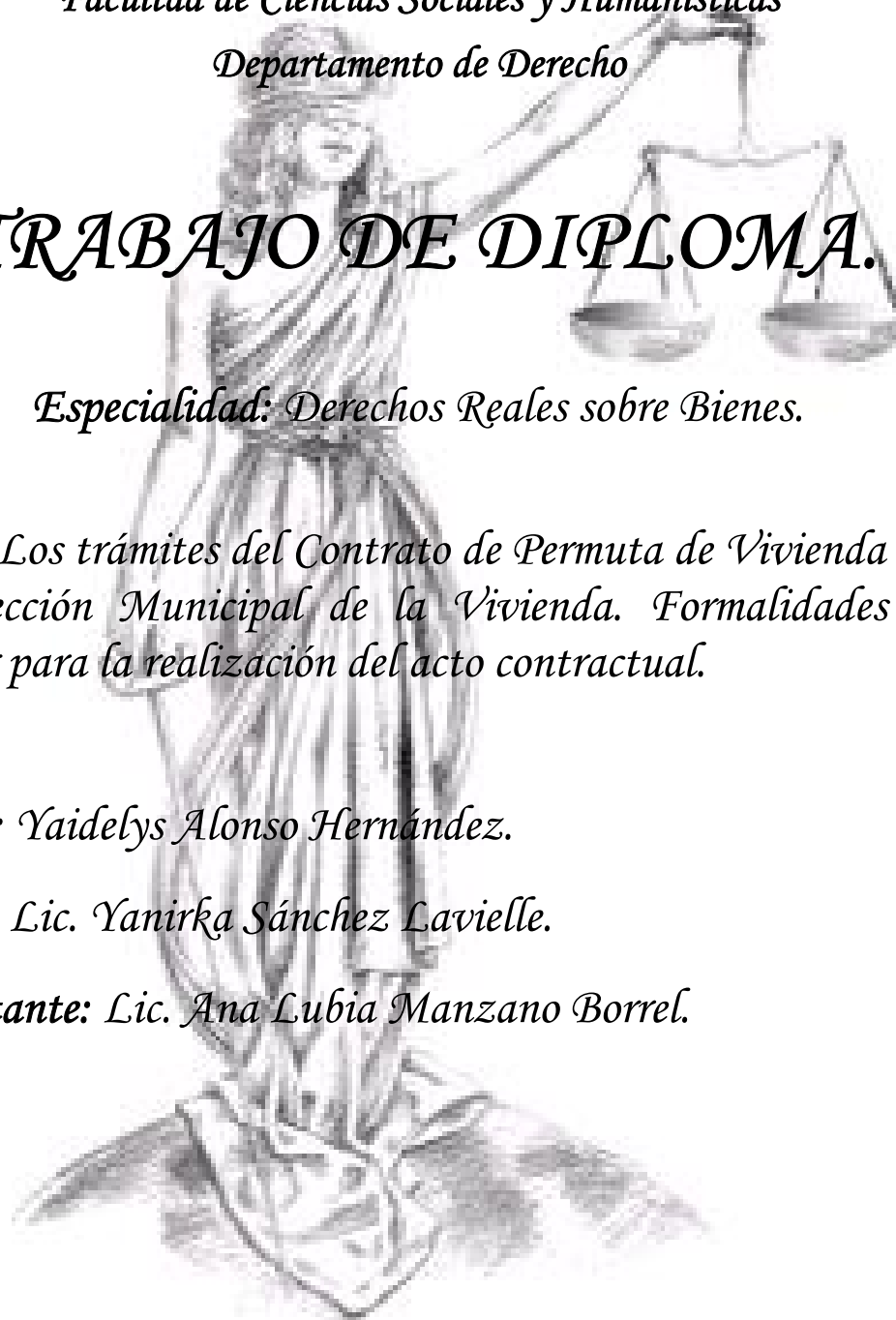
Especialidad: Derechos Reales sobre Bienes.

Título: Los trámites del Contrato de Permuta de Vivienda ante la Dirección Municipal de la Vivienda. Formalidades que cumplir para la realización del acto contractual.

Autora: Yaidelys Alonso Hernández.

Tutora: Lic. Yanirka Sánchez Lavielle.

Consultante: Lic. Ana Lubia Manzano Borrel.



Resumen:

Según el artículo 367 de nuestro Código Civil la permuta es el contrato por el cual las partes convienen en cambiar la propiedad de un bien por la de otro. A la permuta también se le considera como antecedente de la compraventa e incluso se compara con este contrato. El Contrato de Permuta tiene diferentes características, es un contrato bilateral, consensual, voluntario, además, genera obligaciones para las partes como las de entregar la propiedad de las cosas o derechos permutados, entrega de la cosa, responder por los vicios ocultos, garantizar una posesión pacífica de la cosa. Existen diferentes tipos de permutas, tenemos entonces permutas entre propietarios, permutas administrativas, permutas obligatorias, permutas excepcionales. A este contrato se le ha dado un tratamiento legal que a través de los años ha ido evolucionando. Tenemos primero la ley 48 de 1984, posteriormente la ley 65 de 1987, nuestra Ley General de la Vivienda, complementándose esta con la Res. 400/00, derogada tres años más tarde por la Res. 617/03 y esta a su vez por la Res. 12/06 la cual constituye nuestro Reglamento de Permuta vigente, regulándose en esta todo con respecto al contrato en cuestión.

Índice

	pagina
Introducción.....	1
Epígrafe 1: Análisis teórico jurídico del Contrato de Permuta de Vivienda.	
1.1: Antecedentes del Contrato de Permuta de Vivienda.....	3
1.2: Definición Legal y Doctrinaria.	5
1.2.1: Naturaleza.	5
1.2.2: Forma.	6
1.2.3: Interpretación.	6
1.2.4: Saneamiento.	6
1.2.5: Acción Redhibitoria y Estimatoria.....	7
1.2.7: ¿Acción Divisible o Indivisible?.....	7
1.3: Análisis Doctrinal y Legal.	8
1.3.1: Nulidad.....	8
1.3.2: Anulabilidad.....	8
1.3.3: Vicios de la Declaración.	9
1.3.4: Condición o Plazo.	9
1.3.5: Rescisión.	10
1.3.6: Resolución.	10
1.3.7: Terminación por Mutuo Acuerdo o por Incumplimiento.	10
1.4: Plazo de prescripción.	11
1.5: Características del contrato.	11
1. 6: Obligaciones de las partes:	12
1.7: Clasificación de las permutas.	12
1.8: Comparación con la compraventa.	14
1.9: Elementos de existencia.	15
1.9.1: Consentimiento:	15
1.9.2: Objeto:	15
1.10: Elementos de validez.	15
1.10.1: Capacidad.....	15
Epígrafe 2: Regulaciones en materia de permuta en nuestro país.	
2.1: La permuta, algunas consideraciones según la ley 48 de 1984.	17
2.2: Regulaciones según la Ley 65, Ley General de la Vivienda para	

diferentes tipos de permuta.	19
2.2.1: La permuta entre propietarios:	19
2.2.2: La permuta administrativa.....	21
2.2.3: La permuta obligatoria.....	25
2.2.4: Permuta excepcional.	28
2.3: Diferentes regulaciones en materia de permuta y sus modificaciones. Regulación vigente.	28
2.4: Valoración del tratamiento legal de la permuta.	34
Propuesta:	35
Conclusiones:	36
Recomendaciones:	37
Bibliografía.....	38

Introducción:

El Contrato de Permuta es uno de los actos jurídicos que han generado normativas legales con carácter especial, que establecen requisitos para su tramitación por la vulnerabilidad en ellas de encubrir actos contrarios a la ley; razón por la cual a partir del año 2000, en la lucha por el enfrentamiento a las ilegalidades, a tenor de la Res. 400 dictada por el presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, todas las personas interesadas en realizar este contrato traslativo de la propiedad deben comparecer ante las Direcciones Municipales de la Vivienda para instar a la autorización mediante disposición administrativa del acto de permuta, requisito sin el cual no puede formalizarse ante notario público.

A pesar de no encontrarse vigente esta regulación legal por haberse derogado por la Res. 617/03 y esta a su vez por la Res.12/06 que actualmente constituye el Reglamento de Permuta aun las Direcciones Municipales de la Vivienda y las Direcciones Provinciales de la Vivienda en su caso conocen del asunto en esta materia para determinar si resulta o no procedente ante cada solicitud. La temática de este trabajo conlleva a examinar minuciosamente las disposiciones normativas vigentes civiles y administrativas en materia de permuta, en relación a los elementos teóricos doctrinales que permitan fundamentar la necesidad de modificar el reglamento de permuta vigente en este sentido.

Tema: El Contrato de Permuta Viviendas en Cuba.

Título: Los trámites del Contrato de Permuta de Viviendas ante la Dirección Municipal de Vivienda. Formalidades que cumplir para la realización del acto contractual.

Objeto: Los trámites de Permuta ante la Dirección Municipal de la Vivienda.

Problema Científico: Las innecesarias formalidades en los trámites de Permuta de Vivienda refrendadas en la norma vigente en cuanto a la intervención de las Direcciones Municipales de la Viviendas para la realización de estos actos.

Objetivo General: Brindar elementos que puedan contribuir a la modificación del Reglamento de Permuta.

Objetivos Específicos:

Realizar un estudio teórico jurídico del Contrato de Permuta de Vivienda.

Valorar el tratamiento legal que se le ha dado a la Permuta de Vivienda en Cuba.

Hipótesis: Al eliminar las formalidades innecesarias refrendadas en el Reglamento de Permuta se agilizaría la ejecución de este acto contractual.

Métodos de Investigación empleados:

Teóricos jurídicos:

Análisis documental y bibliográfico: Examinar los aspectos generales del Contrato de Permuta de Vivienda y la evolución histórica de su tratamiento legal.

Exegético analítico: Análisis de la legislación sustantiva y procesal vigente.

El desarrollo del trabajo está compuesto por dos epígrafes, en el primero se realizará un análisis doctrinal partiendo de los antecedentes del Contrato de permuta y luego en el segundo se hará referencia al tratamiento legal que se la ha dado a la permuta en nuestro país y la evolución histórica del mismo así como una valoración de este.

Aporte práctico: De acuerdo a la importancia del tema, el impacto social del tratamiento legal vigente, los criterios de especialistas del derecho, valoran la necesidad de la formalización del acto de permuta entre propietarios, previa autorización de la Administración solo en los casos que objetivamente resulten vulnerables a ilegalidades.

Epígrafe 1: Análisis teórico jurídico del Contrato de Permuta de Vivienda.

1.1: Antecedentes del Contrato de Permuta de Vivienda.

Si se hiciera un estudio cronológico de los contratos, habría que tratar primero el de la permuta, que en el orden del tiempo es el primero que aparece, respondiendo a las necesidades primarias del hombre de procurarse las cosas necesarias para su existencia. Desde luego siempre anterior a la compraventa, puesto que ésta supone una fase superior de civilización, en donde las personas han encontrado una medida de orden general (dinero), para facilitar el trueque de las mercancías.¹

La permuta es la forma primitiva de intercambio entre los hombres; históricamente, es el antecedente de la compraventa que supone la existencia de moneda y por consiguiente un grado de organización social más avanzado. Se trata de la primera manifestación natural del comercio, y aparece en la historia desde el momento en que las primeras poblaciones empiezan a especializar sus profesiones y existen excedentes. Anteriormente a la introducción del dinero, el trueque era la única manera de intercambiar bienes. El trueque presenta varios problemas, principalmente limitaciones de tiempo. Cuando el intercambio es frecuente, los sistemas de trueque encuentran rápidamente la necesidad de tener algún bien con propiedades monetarias.²

Por ello, su importancia social decae con la invención de la moneda. A partir de ese momento las relaciones comerciales pasan a regularse principalmente por medio de la compraventa. Actualmente el papel económico de la permuta es muy modesto, aunque no ha desaparecido. Sin embargo, históricamente es habitual que el papel de la permuta recobre importancia en épocas de crisis económica, y principalmente en casos de hiperinflación, dado que el dinero pierde en gran medida su valor. El concepto de permuta aparece en el artículo 1538 del Código

¹Tomado de: <http://html.rincondelvago.com/permuta.html>, 23 de marzo de 2010.

² Tomado de: <http://es.wikipedia.org/wiki/Permuta>, 15 de abril de 2010.

Civil español como un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.³

En las primeras sociedades las personas conseguían los objetos que necesitaban para su uso y alimentación, cambiando una cosa por otra. Luego nació el primer denominador común del valor de las cosas, el ganado o pecus y después los metales preciosos, plata, oro, bronce, etcétera. Finalmente se llegó a la moneda como signo de valoración de los objetos materiales y con ello al contrato de compraventa del cual es su necesario antecedente la permuta, trueque o cambio. La compraventa no es nada más que la permuta perfeccionada. Con la aparición del contrato de compraventa desaparece el papel primordial que en las transacciones tenía la permuta, asumiendo este carácter el primero por su evidente practicidad. Ello de ninguna manera significa que la permuta haya desaparecido en la realidad de los hechos, las permutas de cosas manuales entre gente amiga, el cambio de inmuebles ubicados en distintas localidades, el trueque de automotores, tan en auge en nuestros días, la solución de las particiones mediante la permuta entre bienes del acervo hereditario y propios de uno de los herederos, demuestran que este antiguo contrato no ha desaparecido, que interesa al Derecho y que interesa conocer su regulación jurídica.⁴

La permuta es el cambio de una cosa por otra, como se ha expresado; sin embargo, si bien es cierto que su carácter fundamental resulta inalterable en el tiempo y en la legislación comparada, ciertas modalidades, no son ni han sido contempladas uniformemente. Así, el Derecho romano lo consideraba un contrato innominado, y real a diferencia de la venta que era consensual, se perfeccionaba con la entrega de la cosa y el que había cumplido con ello sólo podía demandar la cosa permutada o la devolución de lo que había entregado. En la Edad Media y Derecho español ya fue consensual, carácter que subsiste en la legislación actual y que es aceptado uniformemente por la doctrina. Cabe señalar que si bien es cierto que nadie duda que la permuta sea el cambio de una cosa por otra, la

³ Ibídem.

⁴ Tomado de: <http://html.rincondelvago.com/permuta.html> , 23 de marzo de 2010.

doctrina y la jurisprudencia francesa y alemana entienden que el concepto se hace extensivo al cambio de dos derechos o de una cosa por un derecho. Noción aceptable en Francia y Alemania donde puede ser objeto del contrato de venta también un derecho.⁵

1.2: Definición Legal y Doctrinaria.

El contrato de trueque o permutación es aquel por cuya virtud una de las partes se obliga a entregar a la otra una cosa con el fin de transferir el dominio de la misma a cambio de otras que en iguales circunstancias recibe de éstos⁶. “La Permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe en cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra. Este contrato se rige por los mismos principios del contrato de compraventa, en lo que fueren aplicables.”⁷

En consecuencia, se considera a la permuta como un contrato de intercambio de cosas, en el que cada parte es a su vez comprador de una cosa y vendedor de otra y en donde cada cosa es el precio de la otra. La gran afinidad de este contrato con la venta hace que sea mínima su disciplina especial y que haya de recurrir, donde no haya incompatibilidad a la disciplina de la venta.⁸

1.2.1: Naturaleza.

La Escuela de los Sabinianos, en Roma, pretendió que la permuta debía subsumirse dentro de la compraventa, pues, en principio no debe haber obstáculo para que el precio consista propiamente en dinero o en cualquier otra cosa. Pero, la escuela de los Proculyanos, veló por los fueros de este contrato que fue el primero en aparecer en la historia; y Justiniano, reconociendo su antigüedad y rasgos diferentes sancionó la tesis de la separación. Desde entonces, los Códigos

⁵ Ibídem.

⁶ Ibídem.

⁷ Ibídem.

⁸ Ibídem.

consignan un precepto general, por virtud del cual deben tenerse en cuenta las reglas de la compraventa en el tratamiento jurídico de este contrato.⁹

1.2.2: Forma.

Toda persona puede contratar y obligarse por escritura pública, por documento privado o por carta levantada ante el alcalde del lugar, por correspondencia y verbalmente. La Permuta debe constar por escrito, además debe constar en escritura pública si es susceptible de inscripciones o anotación, como por ejemplo, en el caso de permutación de inmuebles.¹⁰

1.2.3: Interpretación.

Se entiende como interpretación, aquel proceso efectuado con el propósito de conocer que quisieron acordar las partes en el momento de la declaración de voluntad. Cuando los términos o conceptos del contrato sean claros y no dejan lugar a duda sobre la intención de los contratantes, se interpretará según el sentido literal de las cláusulas del contrato. La controversia surtiría al plantearse que: “Si la duda no puede resolverse por los medios indicados, debe decidirse a favor del obligado”. Como se ha expuesto, en este tipo de contrato, ambas partes tienen calidad de obligados y beneficiarios, ya que es obligado en el sentido de entregar la cosa permutada y beneficiario al recibir lo pactado.¹¹

1.2.4: Saneamiento.

La permuta tiene una regulación especial en el caso de saneamiento, pues el que sufre evicción de la cosa recibida, o “la devuelva por razón de sus vicios”, puede reclamar a su elección, del otro permutante, “la restitución de la cosa que dio, si se halla aún en poder del otro permutante, o el valor de la cosa que se le hubiese dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios”. El permutante que sufrió evicción o que ejerce la acción redhibitoria, tiene la posibilidad de escoger cualquiera de dos caminos; la resolución del contrato, con el resultado de que el otro permutante debe devolverle la cosa que dio; o el pago del valor de la cosa

⁹ Ibídem.

¹⁰ Ibídem.

¹¹ Ibídem.

que él recibió y, en ambos casos, ello no excluye la posibilidad de que el permutante que sufre evicción, pueda reclamar el valor de la cosa perdida, más los daños y perjuicios.¹²

1.2.5: Acción Redhibitoria y Estimatoria.

En el Derecho Romano de los primeros tiempos, la redhibitio era la restitución de un esclavo, por el comprador, al antiguo dueño, si los ediles curules lo autorizaban. Desde Justiniano, es la resolución del negocio por el comprador, que pide la devolución del precio por él pagado; bien por algún vicio de la misma o por haber quedado sujeta a la aprobación ulterior del adquirente. La acción estimatoria es la que compete al comprador o a otro adquirente por título oneroso, como el permutante o el que recibe el pago o la dote estimada, para que el vendedor u otro transmisor reduzca el precio o la estimación, por los vicios o defectos ocultos de la cosa recibida, como si no existe la cantidad convenida o la extensión indicada. “Por los vicios ocultos de la cosa tiene el adquirente derecho de ejercitar, la acción redhibitoria para que se rescinda el contrato, o la acción estimatoria para que se le devuelva del precio lo que la cosa vale menos”.¹³

Si se probare que el enajenante conocía los defectos de la cosa, está obligado a indemnizar daños y perjuicios, además de restituir el precio. Si los ignoraba, no está obligado sino a la restitución del precio y al pago de los gastos del contrato si se hubieren causado. Es importante hacer notar que la acción redhibitoria o la estimatoria debe deducirse dentro de los seis meses siguientes a la entrega de la cosa. Además, que una excluye a la otra; e intentada una de ellas, el adquirente queda privado de la otra.¹⁴

1.2.7: ¿Acción Divisible o Indivisible?

Posterior a analizar el contrato de permuta adjunto, se concluye que éste, contiene una obligación indivisible y le son aplicables las características siguientes:

¹² Ibídem.

¹³ Ibídem.

¹⁴ Ibídem.

- Tiene por objeto la entrega de un cuerpo cierto; en este caso los inmuebles a permutar.
- Cada uno de los permutantes, deben llevar a cabo la ejecución de la prestación en cuanto a su calidad de obligados.
- No se ha pactado expresamente que la prestación pueda satisfacerse parcialmente por la misma naturaleza de la obligación.¹⁵

1.3: Análisis Doctrinal y Legal.

1.3.1: Nulidad:

Se consideran nulos aquellos negocios ineptos para alcanzar jurídicamente los fines prácticos que se perseguían. “Hay nulidad absoluta, en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a las leyes prohibitivas expresas, y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia”. El contrato de permuta, sería nulo si le faltaren elementos esenciales o constitutivos, como lo son la capacidad y el consentimiento, o si por mandato de ley, lo pactado, es contrario a las leyes. En el contrato adjunto, se puede observar que no existe causa alguna para que proceda la nulidad.¹⁶

1.3.2: Anulabilidad.

La anulabilidad o nulidad relativa, en el contrato de permuta, tiene lugar cuando, aun produciendo sus efectos propios, estos pueden cesar en virtud de acción judicial ejercitada por quien alega la existencia de vicios o defectos en su constitución. Se establece como una medida de protección de los intereses de la parte contratante que ha sido víctima de su inexperiencia o error, o de violencia o manejos dolosos. Puede producirse la anulabilidad del contrato de permuta, si uno de los permutantes adolece de incapacidad relativa; por vicios del consentimiento; o por ausencia de formalidades legales en el caso de que uno de los permutantes estuviese ausente o fuera menor de edad o incapaz.¹⁷

¹⁵ Ibídem.

¹⁶ Ibídem.

¹⁷ Ibídem.

1.3.3: Vicios de la Declaración.

Los vicios de la declaración de voluntad son *el error, dolo, simulación y violencia*, señalando que el negocio jurídico es anulable, cuando la declaración de voluntad emane de alguno de ellos. En el contrato de permuta, el error es producido por una discrepancia inconsciente entre declaración y voluntad, por lo que esta última se forma anormalmente por haber creído el uno de los permutantes algo que no correspondía a la realidad, y tal voluntad no se habría formado de haberse conocido la verdad. Por ejemplo, si se diera el caso en el contrato a analizar, si uno de los permutantes, por error, confunde la ubicación del inmueble a permutar. El dolo se da cuando con palabras o maquinaciones insidiosas se induce a emitir una declaración que sin ellas no se hubiese emitido. Se trata de un error provocado por un comportamiento engañoso, para conseguir una declaración, que se emite debido a aquél, por lo que produciría la nulidad de la permuta. La simulación procedería en el caso que se pactara un contrato de permuta, cuando en realidad el objeto principal del contrato fuese distinto a esta institución. Por último la violencia si el permutante realiza la declaración intimidado por la amenaza injusta de un mal que sufriría de no emitirla.¹⁸

1.3.4: Condición o Plazo.

Se habla de condición cuando las consecuencias de un acto jurídico quedan supeditadas a un acontecimiento incierto y futuro que puede llegar o no, o a la resolución de un derecho ya adquirido. En los negocios jurídicos condicionales, la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependen del acontecimiento que constituye la condición. Dado que se puede estipular cualesquiera condiciones que no sean contrarias a las leyes ni a la moral, en el contrato de permuta se podría pactar cualquier clase de condición, la cual sería efectiva para ambos permutantes. En cuanto al plazo, considerado el espacio de tiempo que los permutantes fijan para el cumplimiento de determinados hechos jurídicos, para la eficacia del negocio, este simplemente fija el día o fecha de la ejecución o extinción del acto o negocio jurídico. Se presume que el plazo

¹⁸ *Ibídem.*

es convenido a favor del deudor, a menos que resulte del tenor del instrumento o de otras circunstancias, que ha sido fijado a favor del acreedor o de las dos partes. Dado que en la permuta, ambos contrayentes, tienen la personalidad de deudores, el plazo es convenido para ambos.¹⁹

1.3.5: Rescisión.

La rescisión es el procedimiento que se dirige a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado y obligatorio en condiciones normales, a causa de accidentes externos, mediante los que se ocasiona un perjuicio económico a algunos de los permutantes. Para que se de la rescisión en la permuta, deben concurrir los elementos como la existencia de un contrato válido, que el negocio o contrato no se haya consumado y que las partes acuerden disolverlo.²⁰

1.3.6: Resolución.

Significa el aniquilamiento del contrato, en principio con carácter retroactivo, no solamente entre partes sino con respecto a terceros, en virtud de un acontecimiento que sobreviene a su conclusión, actuando como condición resolutoria. Para que pueda observarse la resolución en este tipo de contrato, al igual que en la rescisión debe darse la existencia de un contrato que no se haya consumado y el resurgimiento de los efectos de la condición resolutoria, lo que da como consecuencia la extinción de los efectos normales que el convenio venía produciendo.²¹

1.3.7: Terminación por Mutuo Acuerdo o por Incumplimiento.

El contrato, no puede ser dejado sin efectos por la sola voluntad de uno de los contratantes, en consecuencia, se necesita del consentimiento de ambos permutantes para que se de la terminación del contrato por mutuo acuerdo. En cuanto a la terminación por incumplimiento, el permutante afectado, tiene derecho

¹⁹ Ibídem.

²⁰ Ibídem.

²¹ Ibídem.

a pedir la devolución de la cosa o la restitución de la cantidad señalada, más los daños y perjuicios.²²

1.4: Plazo de prescripción.

Si el negocio no señala plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujera que ha querido concederse al deudor, el juez fijará su duración. También fijará el juez la duración del plazo cuando éste haya quedado a voluntad del deudor. (En el caso de la permuta, ambos). Las obligaciones deben ser ejecutadas sin demora, a no ser que circunstancias relativas a su naturaleza, modo o lugar fijado para el cumplimiento, impliquen la necesidad de un plazo, que fijará el juez prudencialmente si no estuviere señalado por la ley. Si las partes hubieren señalado plazo, el pago debe hacerse el día de su vencimiento. La permuta es un contrato llamado también de permutación o de trueque, que tiene lugar cuando uno de los contratantes se obliga a transferir a otro la propiedad de una cosa a cambio de que éste le dé la propiedad de otra. La cosa dada en trueque o permuta nunca puede ser dinero, porque entonces se estaría frente a un contrato de compraventa. La permuta reúne diversas características como la bilateralidad, consensualidad, es un contrato principal, oneroso y comunicativo.²³

1.5: Características del contrato.

La permuta puede ser pura si los bienes objeto del trueque tienen el mismo valor o con suplemento de metálico compensatorio de la diferencia de valor.

La permuta es un contrato:

- **Traslativo de dominio:** Sirve para transmitir la propiedad.
- **Principal:** Pues tiene fines y vida propios, y para su existencia o validez no depende de otro contrato.
- **Bilateral:** En virtud de que nacen obligaciones para ambas partes. Tales obligaciones consisten en dar y transmitir la propiedad o titularidad de un derecho a cambio de otro.

²² Ibídem.

²³ Ibídem.

- Oneroso: Es necesario un intercambio y si no sería uno de donación de bienes.
- Conmutativo (generalmente): Ambas partes suelen tener las mismas obligaciones y derechos.
- Aleatorio por excepción.
- Instantáneo o de tracto sucesivo.
- Consensual: El contrato se perfecciona por el mero consentimiento, aunque en algunos casos haga falta cumplir formalidades para hacer frente a las obligaciones que nacen del contrato (por ejemplo, escriturar un bien inmueble).

Con forma restringida. La ley no exige ninguna formalidad si se trata de bienes muebles. Si son bienes inmuebles se deberá otorgar mediante escrito privado o a través de escritura pública, dependiendo de la cuantía.²⁴

1. 6: Obligaciones de las partes:

1. Transferir la propiedad de las cosas o derecho permutados.
2. Entregar la cosa (posesión).
3. Responder por los vicios ocultos.
4. Garantizar una posesión pacífica.
5. Responder de la evicción.
6. Pagar la parte que corresponda por Ley de los gastos de escritura y registro (salvo pacto en contrario).
7. Pagar los impuestos que correspondan por Ley.²⁵

1.7: Clasificación de las permutas.

De acuerdo con el consentimiento de los intervinientes:

- Permutas voluntarias: Se realizan por decisión unilateral y sin litis de los

²⁴ Tomado de: <http://es.wikipedia.org/wiki/Permuta>, 15 de abril de 2010.

²⁵ Ibídem.

propietarios, se formalizan ante notario público, mediante escritura previa autorización administrativa.

- Permutas obligatorias: Son las que se producen cuando se interese extinguir la copropiedad de una vivienda por conflicto entre los copropietarios o para independizar convivientes que no ostentan igual condición legal, se producen de forma imperativa.

Por el número de inmuebles:

- Bilaterales: Cuando intervienen dos inmuebles.
- Multilaterales: Participan más de dos o tres inmuebles. La Dirección Provincial de la Vivienda es competente para conocer de las permutas en que intervengan más de tres viviendas.²⁶

También las permutas pueden ser administrativas, cuando interviene un inmueble perteneciente a un régimen distinto al de la propiedad personal sobre las viviendas, o sea, cuando al menos uno de los que permuta es titular de la vivienda en concepto de arrendatario, en cualquiera de sus variantes, o usufructuario, o entre cualquiera de ellos entre sí. Puede ser voluntaria u obligatoria, bilateral o multilateral. Concluye con una Resolución-título de la Dirección Municipal de la Vivienda que conoce de todo el trámite. La Resolución de la Dirección Municipal de la Vivienda tiene un plazo de caducidad de sesenta días hábiles, contra esta se puede establecer reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial Popular. En cuanto al impuesto, la modificación del artículo 69 de la Ley General de la Vivienda realizada por el Decreto-Ley No.211/00, puntualizó que las permutas no serian objeto de impuesto tasa o contribución alguna, excepto el impuesto sobre documento. Sin embargo, el Decreto-Ley No.218, de 21 de febrero del 2001, en su Artículo Único dispuso que “Todas aquellas personas que permuten sus viviendas están sujetas además al Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias contemplado en el inciso c) del Artículo 35, de la Ley No.73,

²⁶ Rodríguez Montero Gustavo Enrique. (2009). El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba. Tomado de: www.eumed.net/libros, 18 de abril de 2010.

del Sistema Tributario, de 4 de agosto de 1994".²⁷

1.8: Comparación con la compraventa.

La permuta se perfecciona por el mero consentimiento de las partes de la misma manera que en el contrato de compraventa. Se distingue de éste, porque en el contrato de venta la cosa es cedida a cambio de un precio establecido en dinero. Otra distinción es que mientras que en la compraventa existen dos partes diferenciadas: comprador y vendedor, que intercambian cosa y precio. Además, la compraventa es tomada como tal cuando más de la mitad del precio que se paga por la cosa es dado en dinero, al estipularse la mitad o menos, en dinero, se configura una permuta. En el caso de ausencia de regulación específica, la permuta se regula por las disposiciones establecidas para la compraventa.²⁸

Una de dichas diferencias se establece cuando parte del precio de una cosa se paga en dinero y otra en especie. Al respecto se dispone:

Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta. Ahora bien, cuando parte de la contraprestación se paga en moneda extranjera o con títulos de crédito, si el precio que se paga con dinero y en moneda extranjera, lo que llevan a cabo los contratantes es una compra-venta y no una permuta. Cuando parte del precio se paga con títulos de crédito, es necesario saber cual de estos se maneja en la transacción: si utilizamos un cheque se trata de una compra-venta, pues este "hace las veces de pago salvo buen cobro"; en tanto, si el precio se cubre con acciones estamos frente a una permuta."²⁹

²⁷ Ibídem.

²⁸ Tomado de: <http://es.wikipedia.org/wiki/Permuta>, 15 de abril de 2010.

²⁹ Tomado de: <http://html.rincondelvago.com/contrato-de-permuta.html>, 17 de abril de 2010.

1.9: Elementos de existencia.

Para que una permuta sea jurídicamente existente, es indispensable la presencia de dos elementos fundamentales: consentimiento y objeto.

1.9.1: Consentimiento:

Es el acuerdo de voluntades no solo en cuanto a la creación de obligaciones, sino también en lo concerniente al objeto material del contrato.

1.9.2: Objeto:

Contempla dos características: el objeto jurídico y el material. El objeto jurídico, a su vez, se divide en directo e indirecto. El primero es la creación de obligaciones; y el segundo es la función de dar. El objeto material, por su parte, es la cosa o titularidad de los derechos que se van a transmitir, la cual debe poseer las siguientes particularidades: 1º Existir en la naturaleza, 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, 3º Estar en el comercio.³⁰

1.10: Elementos de validez.

1.10.1: Capacidad.

En concordancia con las reglas de la compra-venta, no pueden permutar: a) Los menores de edad, b) Los extranjeros cuando adquieren en la zona restringida. Asimismo son incapaces: Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes. Lo anterior excepto cuando las personas mencionadas sean coherederos o copropietarios.³¹

No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- Los tutores o curadores;

³⁰ Ibídem.

³¹ Ibídem.

- Los mandatarios;
- Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- Los interventores nombrados por el testador o por los herederos
- Los representantes, administradores o interventores en caso de ausencia;
- Los empleados públicos.³²

³² *Ibíd.*

Epígrafe 2: Regulaciones en materia de permuta en nuestro país.

2.1: La permuta, algunas consideraciones según la ley 48 de 1984.

El tratamiento a la permuta, que aparece en los artículos 68 y 69, es distinto del de la compraventa u otra cesión: ³³

Artículo 68: *Las viviendas podrán ser permutadas libremente por sus propietarios, tanto en forma bilateral como multilateral, sin perjuicio de continuar dichos propietarios pagándole precio pendiente de la vivienda que ocupaban mediante los descuentos a que se refiere el artículo en sus respectivos casos.*

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Banco Popular de Ahorro podrá autorizar el traspaso total o parcial de adeudos entre los permutantes, siempre que su capacidad de pago y la de sus codeudores solidarios ofrezcan garantías suficientes para el cobro total de adeudos.

Artículo 69: *La permuta a la que se refieren los artículos precedentes se formalizara por escritura ante notario publico, y no será objeto de impuesto, tasa o contribución alguna, excepto el impuesto sobre documentos.*

La permuta esta regulada en el viejo Código Civil después de la compraventa.

Artículo 1538: *La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra (Código Civil español) y por ello no era necesario que la definiera la Ley General. El Artículo 1541 del mismo Código Civil establece que en todo lo que no se halle especialmente determinado en este título la permuta se regirá por disposiciones concernientes a la venta.*

Por lo que se deben ver las diferencias entre la permuta y otras formas de cesión, entre ellas la venta. Primero, pueden ser multilaterales. Las permutas múltiples de vivienda llegaron a tener un desarrollo increíble antes de la Ley General y se piensa que deben seguir utilizándose, porque mediante ellas se facilita la

³³ Vega Vega Juan. Comentarios a la Ley General de la Vivienda. Juan Vega Vega. La Habana. Editorial de Ciencias Sociales. 1986. p 139-140.

satisfacción mejor que en las bilaterales. Ahora se exige la escritura pública (ante notario público) y se establece que no será objeto del impuesto sobre transmisión de bienes, porque se entiende que generalmente en la permuta no hay lucro, y si lo hay, nadie se entera, no se puede probar. No puede haber retracto en relación con las permutas. La permuta generalmente será libre, no exigirá ninguna autorización previa, como sucede con la venta, pero no será así cuando se trata de viviendas situadas en zonas especiales, ya que la disposición especial decimotercera establece:

DECIMOTERCERA: *El Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros o su Presidente podrán decidir, en lo que respecta a las viviendas ubicadas en determinadas zonas del país, que todas o alguna 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 dicha entidad o dependencia, incluso el control de las permutas.*³⁴

El control de las permutas significa su aprobación previa. Las permutas a que se refiere la Ley General de la Vivienda en su artículo 69 son entre propietarios, no entre usufructuarios o entre estos y propietarios, que se seguirán tramitando como hasta ahora. A las permutas le resulta de aplicación casi todo lo que se ha dicho respecto a la venta libre. Ya se sabe que la cesión de la propiedad de una vivienda (incluida su permuta) es independiente del adeudo personal que se tiene con el Banco Popular de Ahorro por razón de la adquisición de la misma vivienda. La permuta se realiza y, por lo general, cada uno sigue con el adeudo personal que tenía. Pero la Ley prevé la posibilidad de que ambos permutantes convengan en asumir cada uno el adeudo del otro (en los casos de las bilaterales, sobre todo), pero no pueden hacerlo si no lo acepta el Banco, el que tendrá en cuenta, desde luego, la capacidad de pago de cada cual.³⁵

³⁴ Ibídem. p 140-141.

³⁵ Ibídem. p 141.

2.2: Regulaciones según la Ley 65, Ley General de la Vivienda para diferentes tipos de permuta.

2.2.1: La permuta entre propietarios:

La permuta de viviendas se formaliza por escritura pública ante notario y cuando se realiza entre propietarios no requiere de autorización especial alguna, ya que la ley autoriza que las viviendas podrán ser permutadas libremente por sus propietarios, tanto en forma bilateral como multilateral. Para la autorización del acto jurídico y su validez no se requiere autorización previa, con la sola excepción de cuando se trate de viviendas ubicadas en determinadas zonas del país, respecto a las cuales, por acuerdo del Consejo de Ministros, se hubieren transferidos las funciones que la Ley General de la Vivienda atribuye a los órganos locales del Poder Popular o a sus direcciones administrativas a otra entidad y se requiera la aprobación complementaria de esta, de acuerdo con lo establecido por el artículo 11 de la Ley General de la Vivienda.³⁶

Si los propietarios de las viviendas intercambiadas mediante la permuta tuvieran adeudos con el Banco Popular de Ahorro como consecuencia del pago del precio de la compraventa que hicieron al estado, a través de dicho Banco, y quisieran, además, intercambiar dichos adeudos, el traspaso de estos solo puede realizarse con el consentimiento del acreedor, o sea, el Banco Popular de Ahorro según dispone el artículo 68 de la Ley concordante con el artículo 263 del Código Civil. Si se tratare de permuta en forma multilateral realizada con el objetivo de liquidar la comunidad matrimonial de bienes, el banco está obligado a dividir el adeudo pendiente entre los excónyuges, siempre que estos tuvieran capacidad de pago suficiente, que garantice el cumplimiento de su obligación.³⁷

La Ley General de la Vivienda introduce dos regulaciones novedosas en materia de permutas. La primera en el segundo párrafo del artículo 67 referida a la permuta obligatoria. La otra, regulada en el segundo y tercer párrafo del artículo 69, se refiere a las permutas desproporcionadas que pueden tener su origen en

³⁶ Dávalo Fernández Rodolfo. La nueva Ley General de la Vivienda. Rodolfo Dávalo Fernández. La Habana. Editorial Félix Varela. 2003. p 181-182.

³⁷ Ibídem. p 182.

operaciones lucrativas o causar perjuicios a terceros. Este establece la posibilidad de velar porque no se autoricen permutas desproporcionadas, aquellas en las cuales una de las viviendas que se intercambian resulta incomparablemente superior a la otra, y por tanto de mucho más valor, sin necesidad de someter a aprobación previa toda las permutas. La Ley General de la Vivienda destaca que la propiedad sobre la vivienda no puede convertirse en un mecanismo de enriquecimiento ni de explotación.³⁸

La práctica demuestra la existencia de casos en que los propietarios cambiaron confortables viviendas por otras con las que no tienen ni la más mínima semejanza, con el consiguiente perjuicio para sus convivientes, en ocasiones menores de edad. La Ley No. 50 Ley de Notarías Estatales, al regular la atención notarial y las formalidades del documento, dispone en su artículo 10, inciso ch), que el notario debe: Calificar la ilegalidad del acto jurídico, así como de los hechos, actos y circunstancias contenidas en el documento notarial de que se trate, cerciorándose de que estos se ajusten a los requisitos exigidos para su autorización.³⁹

En tal virtud, el notario debe abstenerse de realizar los actos que pueden resultar ilícitos por la ley. No se trata de que el notario se convierta en investigador sino de que cuando resulten desproporcionadas las dimensiones y características de las viviendas objeto del intercambio, o al tener conocimiento de que el núcleo conviviente puede resultar afectado en sus intereses, en virtud de las condiciones muy pequeñas de la vivienda donde residirá, en comparación con la que ocupaban, el notario se abstenga de actuar y remita a las partes a la Dirección Municipal de la Vivienda para conocimiento y aprobación previa de la permuta. Si a juicio del notario no existen dificultades en autorizar el acto, debe hacerlo. No obstante la permuta podrá ser impugnada ante los tribunales a instancia de los afectados o por la Dirección Municipal de la Vivienda. Es esta otra novedad de la Ley.⁴⁰

³⁸ Ibídem. p 182-183.

³⁹ Ibídem. p 183-184.

⁴⁰ Ibídem p 184.

La permuta es un contrato civil en que las partes convienen en cambiar la propiedad de un bien por la de otro y le resultan aplicables las disposiciones que regulan la compraventa, según dispone el artículo 370 del Código Civil; por ello, las partes en el contrato pueden reclamarse mutuamente en los casos de evicción por saneamiento o vicios ocultos. La impugnación a la que se refiere el artículo 69 de la Ley General de la Vivienda puede ser presentada por quienes no son parte en el contrato de permuta, ya que en el supuesto de permuta que enmascaran una compraventa no son precisamente las partes los interesados en impugnarla ni los perjudicados. Los sujetos de esta acción son los convivientes a que se refiere el artículo 65 de la Ley, o la Dirección Municipal de la Vivienda, a la cual se le concede esta acción en su carácter de órgano administrativo competente, a nombre del estado, para velar por la función social que cumple la vigencia y no permitir que acciones inescrupulosas distorsionen o desvíen los principios y objetivos de la Ley.⁴¹

No se trata de que los convivientes no estén conformes con la permuta que se pretende realizar: El artículo 67 de la Ley es claro al disponer que fuera de los casos de copropietarios, en los que se requiere el consentimiento de todos los que ostenten igual condición, en los demás casos la permuta no requerirá autorización o conformidad de las demás personas que conviven en el inmueble. El artículo 69, pretende solo evitar que la permuta lleve al hacinamiento a los convivientes especialmente protegidos a que se refiere el artículo 65 de la Ley.⁴²

2.2.2: La permuta administrativa.

La permuta de viviendas puede revestir otras modalidades, según intervengan en ella viviendas sujetas a otro régimen de propiedad; o sea, inmuebles que no son de propiedad personal. Cuando interviene en esa relación jurídica una vivienda de propiedad estatal dada en arrendamiento, como las que ocupan los actuales usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos, o sujeta al régimen de vivienda vinculada o medio básico, o propiedad de una organización política de masa o social, o propiedad de una cooperativa, así como cuando interviene un cuarto o

⁴¹ Ibídem. p 184-185.

⁴² Ibídem. p 185.

habitación entregado en usufructo gratuito, la permuta se caracteriza por la indispensable intervención del Estado, representado por la Dirección Municipal de la Vivienda, para su validez.⁴³

En esos casos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación especial, la permuta se formaliza mediante Resolución administrativa y no requiere de la actuación notarial. El reglamento para las permutas, puesto en vigor mediante la Resolución 381/89 del Instituto Nacional de la Vivienda, contiene las reglas para este tipo de permuta que se formaliza ante la Dirección Municipal de la Vivienda y son aquellas en las cuales al menos una de las partes no es propietaria, o las que aun siendo propietarios todos los titulares de las viviendas que intervienen en la permuta, esta se interese con carácter obligatorio.⁴⁴

Es competente para conocer de la permuta administrativa cualquier Dirección Municipal de la Vivienda en cuya demarcación se encuentre ubicado no de los inmuebles que intervienen en el trámite. Excepto cuando una de ellas esté ubicada en una de las llamadas zonas especiales, a que se refiere el artículo 10 de la Ley. Pueden intervenir en los distintos supuestos de permuta:

- Propietario;
- Arrendatario de vivienda propiedad del estado (usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos que aun no han realizado la transferencia de la propiedad a su favor) y demás arrendatarios que señala el artículo 49 de la Ley.
- Arrendatario adquirente de la propiedad (aquellos que no tienen ingresos donde practicar los descuentos y el Banco Popular de Ahorro suscribe con ellos u contrato de arrendamiento con opción de compra);
- Arrendatario de vivienda vinculada;
- Usufructuario gratuito de cuarto habitación;

⁴³ Ibídem. P185-186.

⁴⁴ Ibídem. p 186.

➤ Entidades que tienen en su patrimonio viviendas medios básicos.⁴⁵

De acuerdo con la forma en que pueden concurrir en una u otra operación los diferentes sujetos, hay posibilidad de trece supuestos distintos de permuta administrativa, sin incluir la permuta obligatoria. La permuta administrativa produce diferentes efectos, según el supuesto de que se trate, para cada uno de los sujetos que intervienen en ella y así tenemos:

Para el propietario:

Mantiene su condición de propietario cuando permuta para una vivienda propiedad del estado dada en arrendamiento, con un arrendatario adquirente o con un medio básico de una entidad. En esos casos si el precio de la vivienda de su propiedad es igual o superior al de la que recibe a cambio, se le otorga la propiedad sin derecho a reintegro. Si el precio de la vivienda que recibe es superior al de la propiedad que entrega, deberá pagar la diferencia.⁴⁶

Si el propietario que permuta debe pagar diferencia de precio y tuviere adeudo con el Banco Popular de Ahorro por concepto de Transferencia de la Propiedad de la Vivienda, pagara esa diferencia en la misma forma y mensualidad que lo venía haciendo, siempre que al incorporar el nuevo importe el término de pago no exceda de 15 años. Si no tuviere deuda con el Banco Popular de Ahorro, podrá pagar la diferencia a través del contrato de compraventa con las mismas condiciones que están dispuestas para la transferencia de la propiedad. Si el propietario obligado a pagar una diferencia no tuviere ingresos para practicar los descuentos, o no quisiera hacerlo, no se le transmitirá la propiedad de la vivienda que pasa a ocupar hasta que no liquide la deuda, considerándose como arrendatario adquirente del inmueble, aplicándosele las reglas del artículo 44 de la Ley.⁴⁷

Cuando como resultado de la permuta el propietario pasa a ocupar una vivienda vinculada, se convierte en arrendatario de esta y le resultan aplicables las

⁴⁵ Ibídem. p 186-187.

⁴⁶ Ibídem. p 187.

⁴⁷ Ibídem. p 187-188.

disposiciones del Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos, subrogándose en lugar y grado del ocupante con el que permutó a los efectos del pago de la mensualidad y el término para el arrendamiento. En caso de que el propietario permute para un cuarto o habitación adquiere la condición de usufructuario gratuito y permanente. En ambos casos los que permutan con el propietario (arrendatario de vivienda vinculada o usufructuario de cuarto o habitación) adquieren la propiedad personal de la vivienda que pasan a ocupar.⁴⁸

En el caso de permuta con viviendas vinculadas se requiere contar con la anuencia o aprobación previa de la entidad a la cual pertenecen estas. Así mismo el Reglamento establece que en esos casos los que permutan con el arrendatario de viviendas vinculadas deberá ser a su vez, vinculado laboralmente a la entidad. Aunque el Reglamento no expresa, igualmente puede aprobarse la permuta en los casos que la actividad que desempeñe el que pase a ocupar la vivienda vinculada sea de interés para la entidad, aunque no resulte vinculado a ella laboralmente.⁴⁹

El Reglamento establece los efectos que para los demás supuestos de permuta pueden darse para cada uno de los sujetos que suelen intervenir con los distintos conceptos ocupacionales. Es importante la regulación que establece el artículo 7 del Reglamento que exige a las partes declarar bajo juramento que han visto las viviendas objeto de la permuta y que resulta de su entera satisfacción, por lo que no procede reclamación en contrario luego de la firma de la resolución, salvo los casos que establece la legislación civil común que son el saneamiento por evicción y por vicios o defectos ocultos. La evicción tiene lugar cuando por sentencia firme y en virtud de un negocio anterior a la compraventa el comprador es desposeído de todo o parte del bien adquirido (artículo 341 del Código Civil).⁵⁰

El saneamiento por vicios o defectos ocultos protege al comprador en las cualidades atribuidas al bien, en este caso la vivienda. Como señala el artículo 346.2 del Código Civil, no se puede reclamar por vicios o defectos ocultos por

⁴⁸ Ibídem. p 188.

⁴⁹ Ibídem.

⁵⁰ Ibídem. p 188-189.

aquellos que resulten ser manifiestos o detectables a simple vista. A pesar de estas disposiciones aplicables a la permuta, tanto las notariales como las administrativas, son frecuentes los casos de personas que luego de firmada la permuta y formalizado el acto se quejen o reclamen la devolución del inmueble que entregaron por deficiencias del que recibieron.⁵¹

2.2.3: La permuta obligatoria:

Otra regulación que resulta de nueva incorporación en la Ley General de la Vivienda lo constituye la permuta obligatoria que autoriza el segundo párrafo del artículo 67, al facultar a la Dirección Municipal de la Vivienda para conocer y resolver las solicitudes que en ese sentido formulen los propietarios. La permuta obligatoria fue instituida en la legislación de Reforma Urbana (anterior a la primera Ley General de la Vivienda) por las resoluciones RU-18 Y 19 del Ministerio de Justicia del 31 de agosto de 1973.⁵²

Esta institución fue derogada luego por la Resolución 938 del Ministerio de Justicia del 16 de septiembre de 1982. Luego de la Ley 48, se estableció por la Resolución 102-88, del 28 de mayo de 1988 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, que autorizó las permutas obligatorias para separar convivientes como una forma de aplicación del artículo 64 de la Ley, en virtud de la cual los propietarios podían independizar a uno o más convivientes del núcleo familiar y al mismo tiempo les otorgaban un lugar donde residir. La nueva formulación del artículo 67 de la Ley es más amplia puesto que incluye, y reestablece por tanto, la permuta obligatoria entre propietarios.⁵³

A ese efecto el reglamento para las permutas dedica 11 artículos a la regulación de la permuta obligatoria. La permuta obligatoria es un derecho exclusivo de los propietarios, por lo que solo puede ser interesada por estos: ninguna otra persona tiene acción para promover una permuta obligatoria. La permuta obligatoria puede revestir dos modalidades diferentes: entre copropietarios, para extinguir la

⁵¹ Ibídem. p 189.

⁵² Ibídem. p 189-190.

⁵³ Ibídem. p 190.

copropiedad, entre propietarios y convivientes, cuando aquel decide separar de la vivienda a convivientes que no poseen su misma condición legal.⁵⁴

Cuando es para liquidar copropiedad se tomará en cuenta lo siguiente:

- Que los copropietarios pasen a residir en viviendas que dentro de lo posible resulten adecuadas para sus núcleos familiares.
- Dará preferencia para la mejor vivienda a aquel copropietario que tenga a su cargo hijos menores, ancianos o personas desvalidas.
- Que el copropietario que resulte obligado a permutar no se afecte económicamente, o sea, que el valor de la vivienda que adquiera no sea inferior al por ciento que le corresponde en el precio legal de la vivienda de la cual es copropietario, sino tiene que haber compensación económica por la diferencia. En aquellos casos en que con la permuta se obtenga un inmueble en propiedad y una habitación o cuarto, el obligado adquiere el título domínico.
- No se puede obligar a un copropietario a residir en otro municipio.

Cuando es para separar convivientes se tomará en cuenta:

- Que sean de los convivientes del Artículo 64 de la Ley General de la Vivienda, en cuyos casos se exige convivencia de 5 años.
- Si es alguno de los casos del Artículo 65 o la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, no se exige término.
- Puede permutarse por dos viviendas en propiedad o una y otra en arrendamiento o usufructo o dos arrendamientos o usufructos.⁵⁵

La permuta obligatoria solo obliga a la personas que se separan, por lo que en todos los casos las personas que pretenden unirse, y a tal efecto participan en la permuta deberán realizarlo en forma voluntaria y así lo harán contar junto al escrito de promoción que presente el propietario interesado. La declaración de la formalización de la permuta, la resolución, obliga a todos los participantes o

⁵⁴ Ibídem. p 190-191.

⁵⁵ Tomado de: <http://es.wikipedia.org/wiki/Permuta>, 15 de abril de 2010

sujetos que en ella intervienen, incluido los que se unen por su propia voluntad, por lo que una vez que sea firme, la permuta resulta de obligatorio cumplimiento y no pueden separarse del compromiso contraído. Excepto las viviendas vinculadas que no pueden ser objeto del trámite de permuta obligatoria, las demás viviendas, pertenecientes a cualquier régimen jurídico, incluidos los cuartos y habitaciones, pueden participar en estas.

Pueden darse distintos supuestos de acuerdo con la condición legal de los ocupantes que pretenden unirse, pues siempre la vivienda del que pretende separarse será la del régimen de propiedad personal.⁵⁶

Los casos mas frecuentes son:

- Dos viviendas de propiedad personal.
- Vivienda de propiedad personal y otra vivienda propiedad del Estado dada en arrendamiento.
- Vivienda propiedad personal y un cuarto o habitación.
- Vivienda propiedad del Estado dada en arrendamiento y un cuarto o habitación.
- Dos cuartos o habitaciones.⁵⁷

La resolución que dicte la Dirección Municipal de la Vivienda, autorizando o no la permuta obligatoria puede ser objeto de impugnación ante los tribunales, en la forma y dentro del termino que establece la Ley.⁵⁸

La declaración de procedencia de la permuta que se haga por la Dirección Municipal de la Vivienda será obligada para todos los participantes de la misma, incluyendo los propietarios u otros titulares que por su propia voluntad aceptaron unirse. La Resolución que dicte la Dirección Municipal de la Vivienda se notifica a todos los interesados y demás Direcciones Municipales que correspondan. La Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente está encargada de la ejecución

⁵⁶ Dávalo Fernández, Rodolfo. Ob. Cit. p 191.

⁵⁷ Ibídem. p 191-192.

⁵⁸ Ibídem. p 195.

de la resolución por la que se disponga una permuta obligatoria si alguna de las partes se negare a cumplirla. La resolución que se dicte autorizando la permuta constituye título de propiedad y debe contener todos los requisitos para su eficacia.⁵⁹

2.2.4: Permuta excepcional.

En la disposición especial 4ta de la Resolución 12/06, Reglamento para las permutas se establece que; en casos excepcionales, a propuesta de las Direcciones Municipales de la Vivienda, el director de la Dirección Provincial de Vivienda puede autorizar permutas en las que concurran mas de tres viviendas. Respecto a lo antes establecido no existe ninguna otra disposición o norma que lo complemente. El trámite de permuta excepcional queda al libre albedrío del director de la Dirección Provincial de Vivienda y de su equipo jurídico. La excepcionalidad no está en la solución que se la da, sino en el número de trámites de este tipo que se presenta, hasta este momento en la provincia de Cienfuegos se han presentado solamente dos permutas excepcionales .Estas permutas se autorizan siempre que se justifiquen los motivos, teniendo en cuenta que no exista desproporción en cuanto a las viviendas que se pretenden permutar. En algunos casos en los que, entre los permutantes se puedan realizar permutas simples, entonces se deniega la permuta excepcional y cada permutante ocupa la vivienda que desee sin tener que entrar en la permuta antes mencionada. Estas permutas son excepcionales solo porque intervienen en ellas más de tres viviendas.

2.3: Diferentes regulaciones en materia de permuta y sus modificaciones. **Regulación vigente.**

La permuta es un contrato admitido en la legislación civil y consiste en el intercambio o trueque de un bien por otro. A este contrato le serán aplicables en lo pertinente las disposiciones que regulan el contrato de compraventa, lo cual implica, por ejemplo, la necesaria formalización del acto ante notario público. En el mundo actual, el contrato de permuta tiene determinadas peculiaridades que lo diferencian del aplicable en nuestro país, que desvirtúan su naturaleza jurídico-

⁵⁹ Tomado de: <http://es.wikipedia.org/wiki/Permuta>.

real, identificándolo más con el contrato de compraventa: Compras y vendes al mismo tiempo, por lo que evitas el problema de comprar un inmueble sin vender el tuyo, con el objetivo de eliminar los riesgos de la compraventa tradicional. Cuando el bien objeto del cambio es una vivienda, por estar sujeto a legislación especial, se rige por los requisitos que se establecen por ésta; no cumplir con ellos puede provocar la ineficacia del acto jurídico.⁶⁰

Los artículos 54, 68 y 69 de la Ley General de la Vivienda establecen la posibilidad de la permuta de viviendas. Esta permuta podrá realizarse entre propietarios libremente de forma voluntaria u obligatoria, bilateral y multilateral. La redacción inicial de la Ley permitía que los titulares de una vivienda en concepto de propiedad, sin necesidad de autorización administrativa, concurrieran directamente ante notario público y formalizaran el acto jurídico pretendido. Los citados artículos 54 y 67 de la Ley General de la Vivienda, disponen que el Instituto Nacional de la Vivienda instruya el procedimiento mediante el que se resuelven las permutas donde participan arrendatarios de viviendas propiedad del Estado y las permutas obligatorias, respectivamente.⁶¹

Por su parte, la Disposición Transitoria Segunda de la propia Ley establece que el Instituto Nacional de la Vivienda regulará el procedimiento de las permutas de las viviendas en las que sean partes, conjuntamente, propietarios y arrendatarios. Este fundamento fue el que motivó que en el año 1989, el Instituto Nacional de la Vivienda dictara la Resolución No.381, del día 25 de septiembre, “Reglamento para las Permutas”, que en su contenido solo regulaba las permutas de viviendas que se formalizaban ante las direcciones municipales y que eran aquellas en las cuales al menos una de las partes no fuera propietario, o las que, aún siendo los titulares propietarios, se interesara con carácter obligatorio.⁶²

La Resolución No.399, de fecha 17 de Octubre de 1990, del Instituto Nacional de la Vivienda estableció regulaciones para los casos de las permutas multilaterales

⁶⁰ Rodríguez Montero Gustavo Enrique. (2009). El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba. Tomado de: www.eumed.net/libros, 18 de abril de 2010.

⁶¹ Ibídem.

⁶² Ibídem.

en que resultaba propietario un conviviente que no ostentaba esa condición, constituyendo un contrato mixto de permuta y donación, por lo que se requeriría de la aprobación previa y expresa de la Dirección Provincial de la Vivienda, pudiendo solamente ser aprobada si el conviviente resultaba ser de los que aparecen consignados en el artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la Ley General de la Vivienda, también llamados “convivientes especialmente protegidos” ; hermano, tío o sobrino del propietario; o aquellos que, aún sin vínculo de parentesco con el propietario, hubiesen convivido en la vivienda durante 5 o más años.⁶³

La anterior norma legal fue modificada por la Resolución No.64, de 24 de Abril de 1992, del Instituto Nacional de la Vivienda, en el sentido de que si el conviviente era ascendiente o descendiente del propietario que permutaba, una vez comprobado por el notario actuante este extremo, procedería a la formalización de la permuta, sin necesidad de aprobación previa de la Dirección Provincial de la Vivienda. El antemencionado artículo 69 de la Ley General de la Vivienda resultó modificado por el Decreto-Ley No.211, de 19 de julio del 2000 , facultando al Director Municipal de la Vivienda para autorizar las permutas que se pretendan realizar entre los titulares de viviendas, habitaciones o accesorias, obligando así a todos los permutantes a requerir la autorización de la administración, incluso como trámite previo de las permutas entre propietarios para concurrir ante notario público, con carácter de requisito esencial.⁶⁴

Resultó necesario entonces derogar el anterior “Reglamento para las Permutas”, por lo que se dicta la Resolución No.400/00 del propio Instituto Nacional de la Vivienda, que regula el procedimiento para la autorización administrativa de las permutas de viviendas, habitaciones y accesorias. En su texto esta norma legal subsume lo dispuesto por las citadas Resoluciones Nros. 399/90 y 64/92, sistematizando en una sola disposición jurídica las regulaciones relativas a las permutas de manera tal que se unificara todo lo legislado al respecto e introduciendo las modificaciones necesarias para adecuarlas al Decreto-Ley

⁶³ Ibídem.

⁶⁴ Ibídem.

No.211/00 y a las nuevas circunstancias de enfrentamiento a las ilegalidades. La Resolución No.400, de 13 de septiembre del 2000, atempera las autorizaciones de permuta con donación en los casos de permutas multilaterales a los requisitos de consanguinidad o afinidad previstos legalmente en esa fecha.⁶⁵

Para hacer más expedito el proceso de autorización de permutas y a la vez mantener el debido control sobre estas operaciones, el Instituto Nacional de la Vivienda deroga la Resolución No.400/00 y dicta la Resolución No.617, de fecha 21 de Octubre de 2003, Reglamento para las Permutas, introduciendo los siguientes cambios con respecto a aquella.⁶⁶

- La Dirección Municipal al notificar la Resolución de Permuta correspondiente devuelve sólo los títulos, conservando en el expediente todas las diligencias y documentos que se tuvieron en cuenta para valorar la autorización, permitiendo el control sobre los procesos por el sistema de supervisión e inspección del Instituto Nacional de la Vivienda.
- Las personas interesadas en permutar sus viviendas, habitaciones o accesorias solicitarán la autorización de permutas ante el funcionario que designe el Director Municipal de la Vivienda y aportarán el título, certificación de pago actualizado y Certificación para Permuta de las viviendas que estén en otro municipio, eliminando la Declaración Jurada, evitándole inconvenientes a los interesados, al no tener que comparecer todos los titulares en la Dirección Municipal de la Vivienda.
- En ningún caso la Dirección Municipal de la Vivienda admitirá la participación de terceros en el proceso, excepto el abogado que lo represente, eliminando los llamados “intermediarios, permuteros o corredores”.
- La Dirección Municipal de la Vivienda de los municipios que no autorizaron la permuta administrativa pero tienen en su territorio viviendas dentro de la misma, dentro de los quince días hábiles siguientes a conocer de la

⁶⁵ Ibídem.

⁶⁶ Ibídem.

permuta, emitirán el documento acreditativo de la titularidad que corresponda, ya sea el Título de Propiedad, el Contrato de arrendamiento o la Resolución de Usufructo.

- La permuta de participación en la copropiedad de una vivienda para que el propietario de otra se una al copropietario que permanece en la vivienda, sólo se autorizará si con la decisión de aprobarla, se resuelve un problema de reunificación familiar u otras razones humanitarias lo justifican, evitando los subterfugios.
- Se crea el Certificado para Permutas para los interesados en permutar una vivienda cuando esta esté situada en municipio distinto a aquel donde debe promoverse la solicitud.
- En casos excepcionales, a propuestas de las Direcciones Municipales de la Vivienda, el Director Provincial de la Vivienda podrá autorizar permutas en las que concurren más de tres viviendas, facultad que correspondía al Presidente en el procedimiento anterior.
- El propietario de una vivienda, al permutarla por otra de propiedad estatal, mantiene su misma condición de propietario, excepto cuando se permute una de propiedad personal con dos, una de las cuales sea estatal, en cuyo caso quien la ocupe lo hará en igual concepto al del ocupante anterior.
- Se precisa la actuación con respecto a las permutas y el hecho de salidas del país, pudiéndose autorizar en casos excepcionales por razones humanitarias, siempre que el Estado no pierda en el cambio.
- Se dispone que cuando la permuta se produzca con una habitación o accesoria; caso en el cual pasará a la condición de usufructuario, el ocupante de la habitación o accesoria podrá adquirir la propiedad de la vivienda recibida mediante el pago de su precio legal actualizado, cobro que no se disponía con anterioridad.
- Se incluye la posibilidad de los arrendadores de viviendas de promover permutas de viviendas por dos para separar convivientes.

La aplicación de la Resolución No.617/03 del Instituto Nacional de la Vivienda justificó la necesidad de su perfección en el sentido de simplificarlo, para evitarle gestiones innecesarias a la población, resultando atinado introducirle nuevas modificaciones al procedimiento para las permutas y así lograr mayor fluidez y eficacia en la gestión de las Direcciones Municipales de la Vivienda. Por tal razón el Instituto Nacional de la Vivienda dictó la Resolución No.12, de 6 de Enero de 2006, vigente “Reglamento para las Permutas”, que las personas interesadas en permutar sus viviendas, habitaciones o accesorias, promueven el trámite ante el funcionario designado para ello por el Director, mediante Declaración Jurada ante funcionario de la vivienda, acompañando los títulos de las viviendas, habitaciones o accesorias objeto de permuta, certificación acreditativa de su pago actualizado y certificación para permutas, emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio donde esté situada la vivienda, habitación o accesorio, en los casos que estas sean de municipio distinto a aquel donde debe promoverse la solicitud, en cuyo caso los titulares no están obligados a personarse en el acto de solicitud de la permuta.⁶⁷

Asimismo, la Resolución No.12/06 del Instituto Nacional de la Vivienda permite también la permuta y donación en aquellos casos en que como resultado de la permuta el conviviente de un propietario pase a ocupar una vivienda en concepto de propietario, arrendatario o usufructuario, siempre que se cumplan los siguientes requisitos que se exigen legalmente para la donación, a excepción de los cónyuges y de que el término de convivencia en esta ocasión es de cinco años.

La Resolución No.12/06, adolece también de defectos de redacción al concebir la figura de la permuta de participación, tal y como sucede en la donación de participación. En ambos casos no se precisa que la copropiedad no tenga su origen en la comunidad matrimonial de bienes, en cuyo caso debe atenderse a las reglas de disolución previstas en la legislación familiar, por lo que solo podrán ser usadas en la copropiedad por cuotas.⁶⁸

⁶⁷ Ibídem.

⁶⁸ Ibídem.

2.4: Valoración del tratamiento legal de la permuta.

La permuta entre personas naturales que ostentan la condición de propietarios de viviendas ha sido un contrato que hasta el año 2000 se formalizaba directamente ante Notario Público y debido al crecimiento de actos ilícitos en esta relación contractual, la intervención de la administración para que esta autorice o no la ejecución del acto notarial, dictaminándose una legislación complementaria de la Ley General de la Vivienda en esta materia la cual contribuye al Reglamento de permutas, que regula requisitos específicos, situación que trae consigo inconformidades en la población por la dilación del acto que por su naturaleza resulta voluntario y por mero acuerdo entre las partes.

La vivienda representa actualmente un problema en nuestro país. La mayor parte de la población se ha visto inmersa en un contrato de este tipo por diferentes motivos, pero no todos los motivos se justifican ni todas las personas pretenden realizar el acto como debieran. Es entonces en esos casos, en los que la permuta pueda convertirse en cualquier otro acto ilícito que debe, necesariamente intervenir en la realización del contrato la Dirección Municipal de la Vivienda para probar todas las ilegalidades que existan y posteriormente aprobar o no el trámite. De lo contrario, si todos los motivos se justifican, sino existe desproporción entre los inmuebles que se pretenden permutar, la cual se determina teniendo en cuenta las características constructivas y la descripción de las viviendas, precios legales y años de construcción, ubicación geográfica, composición de los núcleos familiares, razones para permutar; ni ningún otro elemento que pueda frenar la ejecución correcta y normal del contrato entonces, como anteriormente se hacía, puede realizarse la permuta exclusivamente ante notario, sin que resulte necesaria la intervención de la Dirección Municipal de la Vivienda.

El tratamiento legal que se le ha dado a la permuta en nuestro país se ha modificado a lo largo de los años, incluyendo o sustituyendo elementos que de una forma u otra favorecen a la población o contribuyen a una mejor ejecución de este particular. Se han regulado permutas que en un inicio no se regulaban, así como la autorización de otras, se han creado estrategias para lograr un mayor

control de las ilegalidades, se ha establecido cuales son los documentos que se deben aportar para la realización del contrato de permuta. Sin embargo las permutas se realizan ante la Dirección Municipal de la Vivienda, lo que no resulta necesario del todo, pues no para todas se requiere de esta intervención, sino solo en aquellas que resulten ser vulnerables a ilegalidades, por lo que este es un aspecto que se debe modificar y lograr así que se realice el contrato con mayor brevedad y que la población se sienta satisfecha, cumpliendo con la verdadera naturaleza del contrato, la voluntariedad, si esta no afecta el interés estatal y la responsabilidad de enfrentar la corrupción e ilegalidades, el acto puede realizarse con el cumplimiento del objeto por el cual fue creado sin reservas ni limitaciones al derecho de propiedad que ostentan los permutantes.

Propuesta: Que la Dirección Municipal de la Vivienda no intervenga en la realización de todas las permutas, solo en aquellas que realmente lo requieran para evitar que la población no tenga que realizar tantos trámites y lograr que no se cometan ilegalidades.

Conclusiones:

1. La aplicación práctica del Reglamento de Permuta vigente ha traído como consecuencia un crecimiento en el número de tramitaciones de la Direcciones Municipales de la Vivienda que lejos de cumplir su objetivo de viabilizar los trámites a la población ocasionan demoras y dilaciones para la ejecución del acto administrativo.
2. Existen formalidades legales innecesarias reguladas en el Reglamento de Permuta que traen consigo afectación en la población en el ejercicio del derecho de propiedad.
3. La concurrencia directa ante notario público para la formalización del acto de permuta en los casos de viviendas proporcionadas no afectan los intereses del estado en cuanto a su responsabilidad de enfrentar activamente las ilegalidades que se suscitan en las viviendas.

Recomendaciones:

1. Eliminar las formalidades innecesarias refrendadas en el Reglamento de Permuta para viabilizar los contratos en esta materia.
2. Que el notario público conozca y formalice sin previa autorización alguna los contratos de permuta de Viviendas que por sus características resulten proporcionales.
3. Que la Dirección Municipal de la Vivienda continúe conociendo de las permutas administrativas y el tratamiento legal de estas.
4. En los casos de permutas excepcionales por intervenir en ellas más de tres viviendas, que sigan siendo estas autorizadas por la Dirección Provincial de la Vivienda.

Bibliografía:

Contratos de Permuta. Tomado de: <http://html.rincondelvago.com/contrato-de-permuta.html> , 17 de abril de 2010.

Cuba. Asamblea Nacional de Poder Popular. Ley No. 59: Código Civil--. La Habana, 1987.—76 p.

Cuba. Instituto Nacional de la Vivienda. Res 12: Reglamento para las permutas. La Habana, 2006. —19 p.

Cuba. Instituto Nacional de la Vivienda. Res 400: Reglamento para las permutas. La Habana, 2000.-- 18 p.

Cuba. Instituto Nacional de la Vivienda. Res 617: Reglamento para las permutas. La Habana, 2003. —14 p

Dávalo Fernández Rodolfo. La nueva Ley General de la Vivienda. / Rodolfo Dávalo Fernández.-- La Habana. Editorial Félix Varela, 2003.—442 p.

Permutas. Tomado de: <http://html.rincondelvago.com/permuta.html> , 23 de marzo de 2010.

Permutas. Tomado de: <http://es.wikipedia.org/wiki/Permuta>, 15 de abril de 2010.

Rodríguez Montero Gustavo Enrique. El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba. Tomado de: www.eumed.net/libros, 2009.

Vega Vega Juan. Comentarios a la Ley General de la Vivienda. / Juan Vega Vega.-- La Habana. Editorial de Ciencias Sociales, 1986.—288 p.

