



UNIVERSIDAD: "Carlos Rafael Rodríguez"

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANÍSTICAS

DEPARTAMENTO DE DERECHO

Tesina para optar por el título de Licenciado en Derecho.

Especialidad: Derecho Civil y de Familia.

Título: Las viviendas con Régimen Especial de Propiedad en Cuba. La copropiedad en los inmuebles de veraneo.

Autor: Yerkys Segrea Castellón.

Tutor: Lic. Alfredo Martín López.

Curso 2009-2010

AGRADECIMIENTOS.

A mi familia, por apoyarme y confiar incondicionalmente en mí.

A mis compañeros, todos y cada uno de ellos ayudaron de una u otra forma a ser una mejor persona.

A mis profesores los que me guiaron e instaron a convertirme en un buen profesional.

A mi tutor, por su apoyo constante.

A los abogados que desinteresadamente ayudaron en la investigación.

Y a los que de una forma u otra han hecho posible este trabajo;

A todos,

Gracias.

En el Derecho Inmobiliario cubano no se tutela de forma eficiente el tema relacionado con las Viviendas de descanso o veraneo, situación que se debe, en gran medida, a la falta de regulación y definición de este tipo de inmueble en la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda” del año 1988. Esta problemática influye en la existencia de una laguna en materia inmobiliaria en este sentido. A pesar de que estas viviendas en Cuba han ido disminuyendo paulatinamente en los últimos años debido al crecimiento demográfico de la población, aún los operadores del derecho que resuelven sobre temas de la vivienda, se encuentran con casos donde el bien que se encuentra en litigio es una vivienda de esta categoría. Este particular puede representar un agravante al proceso por la escasa regulación con que cuentan dichos operadores al momento de resolver sobre el asunto en cuestión. De aquí que en el presente trabajo se han llegado a determinar las posibles soluciones con las que los Órganos Judiciales competentes resuelven los litigios generados a partir de la copropiedad en este tipo de inmueble.

Introducción	1
CAPITULO 1	Cuestiones doctrinales sobre las Viviendas con Régimen Especial de Propiedad.....	5
1.1	Surgimiento y evolución histórica de las viviendas con régimen especial de propiedad.....	5
1.2	Definición según la Legislación cubana de Viviendas con Régimen Especial de Propiedad.....	6
1.3	Tipos de viviendas con Régimen Especial en zonas rurales.....	6
1.3.1	Las viviendas de los Agricultores Pequeños.....	7
1.3.2	Las Viviendas económicas y de montaña.....	11
1.3.3	Las viviendas situadas en tierras estatales en usufructo.....	12
1.3.4	Carácter de las regulaciones sobre las viviendas en zonas rurales.....	13
1.4	Las viviendas en Zonas Especiales.....	13
Capítulo 2	Cuestiones Prácticas sobre las Viviendas de descanso o veraneo, en áreas rurales y en zonas de alta significación turística.....	15
2.1	Viviendas con Régimen Especial de propiedad en zonas de alta significación turística.....	15
2.2	Definición de Viviendas de descanso o veraneo.....	18
2.3	La transmisión hereditaria de las viviendas de descanso o veraneo.....	19
2.4	Las viviendas de descanso en las zonas rurales y zonas de playa o litoral.....	19
2.5	Las causas de suspensión de la categoría de descanso o veraneo de un inmueble.....	20
	Conclusiones.....	22
	Recomendaciones	23
	Bibliografía.....	24

INTRODUCCIÓN.

La legislación en materia de viviendas es una práctica que se extiende por todo el mundo, cada ordenamiento la regula atendiendo a las condiciones sociales y necesidades de su sistema social en particular, ello conlleva a que en pocas legislaciones se recoja la categoría de vivienda de descanso o veraneo. En Cuba, se sigue el principio promovido por el Comandante en Jefe al triunfo de la revolución de dar al pueblo las viviendas con las condiciones adecuadas para vivir, y eliminar la explotación a través de las llamadas casas de renta o alquiler, creándose la conciencia de que las viviendas eran para vivir en ellas y no para vivir de ellas.

Por estos motivos surgen restricciones en materia de propiedad y se limita la cantidad de viviendas que podía tener una persona, a una vivienda de ocupación permanente y otra de descanso o veraneo, ubicada en una zona de playa o en el campo. Con el triunfo de la Revolución cubana y la promulgación de la Ley de Reforma Urbana (LRU)¹, el país se aparta, en materia de propiedad de viviendas, de los conceptos antiguos y retrógrados que no satisfacían las necesidades sociales.

El sistema de la vivienda en Cuba tiene como norma rectora a la Ley No 65 “Ley General de la Vivienda” (LGV)², la cual rige el régimen jurídico sobre la construcción, conservación y transferencia de la vivienda en Cuba. Esta se divide en el régimen jurídico de la vivienda de propiedad personal y de propiedad estatal, comprendiendo por tanto la construcción de viviendas, por las personas naturales o jurídicas autorizadas en la propia ley para ello.

En la actualidad, no se habla abiertamente de un derecho inmobiliario cubano propiamente dicho. En este sentido se cuenta con una legislación en materia de viviendas, con relativa independencia del resto del ordenamiento jurídico civil. Esta se compone por la existencia de numerosos cuerpos legales de diferentes rangos y denominaciones, que viabilizan la aplicación del derecho y representan normas supletorias para esta rama en particular.

¹ Dictada en octubre de 1960 para la entrega en propiedad de las casas arrendadas a los legítimos ocupantes, con indemnización a sus antiguos propietarios.

² Esta Ley, de 27 de diciembre de 1984, y la Ley modificativa de diciembre de 1988, dio continuidad a los principios básicos de la política social de la vivienda, al restablecer los derechos de los ocupantes, arrendatarios u ocupantes legales sin titularidad, a adquirir la propiedad de la vivienda.

En la legislación cubana, en materia de propiedad, no se han elaborado regulaciones jurídicas expresas para clasificar la vivienda de ocupación permanente y vivienda de recreo. La idea de ocupación permanente de las viviendas fue extendida con la aplicación de la LRU. Este cuerpo jurídico permitió el arrendamiento de cabañas, apartamentos o casas en lugares de veraneo, balnearios o lugares de descanso mientras eliminaba el de los restantes inmuebles urbanos. La condición única para los arrendamientos “turísticos” privados consistía en que la típica casa o apartamento de la playa no se convirtiera en vivienda permanente.

Ninguna de las normas complementarias de la Ley Reforma Urbana dictadas hasta 1985 definió a La ocupación. No obstante, aparecieron categorías de ocupantes principales, legítimos, agregados e ilegales según urgencias y prácticas de la Administración. Un papel importante en este aspecto fue la implantación, a inicios de los años setenta, del sistema de identificación personal, por medio del Carnet de Identidad, y del domicilio, por el Registro de Direcciones. Ni la LGV de 1984 ni la de 1988 ha tomado normas ni parámetros para acertar el concepto de ocupación ni de las viviendas calificadas como permanentes y de recreo.

Cuestión de suma trascendencia y fuente de innumerables conflictos es determinar si el propietario, del mismo modo que le atribuye a la vivienda el carácter de residencia permanente o de residencia temporal, puede cambiarle este destino sin intervención de la autoridad administrativa y siempre que se trate de viviendas ubicadas en zona de veraneo. También las reglas inherentes a la copropiedad plantean a los órganos jurisdiccionales el dilema de resolver si un inmueble en zona de playa puede ser de ocupación permanente para un copropietario y de veraneo para el otro.

En la actualidad sólo las sentencias de la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Supremo han señalado las pautas para entender qué es vivienda de recreo en contraposición a la de ocupación permanente, sin que se hayan regulado parámetros que especifiquen estos regímenes de propiedad personal de las viviendas en el ordenamiento cubano.

Como **OBJETO DE LA INVESTIGACION:** La copropiedad de los inmuebles de descanso o veraneo como causa de pérdida de esta clasificación.

Problema científico: ¿Cuáles son los criterios seguidos por los órganos competentes en la suspensión de la categoría de descanso o veraneo a una vivienda cuando exista una copropiedad sobre la misma?

Hipótesis:

Las causas de suspensión de la categoría de viviendas de descanso o veraneo no están bien definidas en la legislación, predominando numerosos criterios que crean un entorno de inseguridad entre los operadores jurídicos que resuelven sobre estos casos.

Objetivo General:

Fundamentar los criterios de los órganos competentes en cuanto a la suspensión de la categoría de descanso o veraneo de los inmuebles.

Para darle seguimiento a lo anterior se plantearon los siguientes **objetivos específicos:**

1. Realizar un estudio teórico-jurídico de las viviendas con régimen especial de propiedad en Cuba profundizando en las de descanso o veraneo en Cuba.
2. Analizar las particularidades que presenta la clasificación de las viviendas de descanso o veraneo sujetas a copropiedad y sus variantes en la práctica.

Para desarrollar tales objetivos se emplearon los métodos teóricos y empíricos de las Ciencias Sociales. En cuanto a los primeros se empleó el método histórico-lógico que permitió estudiar la evolución y desarrollo histórico de las viviendas de descanso o veraneo en Cuba, el teórico-jurídico que posibilitó fortalecer teóricamente la investigación, mediante el razonamiento científico de presupuestos doctrinales e históricos, el exegético-analítico al verificarse la correspondencia existente entre lo regulado por los artículos analizados de la Ley General de las Vivienda y la verdadera realidad socio-económica existente. En relación a los segundos se utilizó el análisis documental, en aras de seleccionar, acumular y realizar un estudio preliminar de la información documental existente, empleándose técnicas como: la revisión de expedientes referidos a las viviendas de descanso o veraneo en Cuba.

La siguiente investigación está conformada por dos capítulos. En el primero se analiza el surgimiento y la evolución de la propiedad en Cuba así como las

viviendas con Régimen Especial de Propiedad y la copropiedad sobre estas. El segundo centra su estudio en las causales de extinción del régimen de descanso de las viviendas, las cuales serán sujetas a un análisis crítico.

Sobre la base de los métodos y técnicas empleadas y a partir de los objetivos que se expresan en cada uno de los capítulos, los principales resultados son:

- 1- La sistematización de los fundamentos teóricos sobre las Viviendas con Régimen Especial de Propiedad.
- 2- También, al estudiar el régimen jurídico al que están sujetas las viviendas, se brinda una visión más clara del Derecho Inmobiliario cubano.
- 3- Sirve para ser consultado como bibliografía complementaria en las clases de la asignatura Derechos de Bienes II, de la carrera de Derecho, ya que el mismo enriquece el conocimiento de los estudiantes debido a la escasa bibliografía sobre este tema.

Capítulo I: CUESTIONES DOCTRINALES SOBRE LAS VIVIENDAS CON RÉGIMEN ESPECIAL DE PROPIEDAD.

1.1- Surgimiento y evolución histórica de las viviendas con régimen especial de propiedad.

En Cuba la situación de la vivienda antes de 1959 era precaria, ya en los primeros años de la Revolución se aprueban leyes y otros instrumentos jurídicos con el fin de revertir esta situación, dichas leyes logran entre otros beneficios para el pueblo la rebaja del 50 % de los alquileres de viviendas así como detener la especulación del suelo urbano.

Más tarde se aprobaría la Ley de Reforma Urbana³ que convirtió en propietarios a los moradores de entonces mediante la amortización de los alquileres, con esta Ley surgieron además nuevos regímenes para determinados inmuebles que se encontraban en zonas especiales, son los llamados inmuebles con Régimen Especial de Propiedad.

La Ley de Reforma Urbana estableció en su artículo 23, segundo párrafo, y haciendo referencia a un tipo de vivienda de propiedad especial que "a los efectos pertinentes no se considerarían desocupados los inmuebles ubicados en playas, balnearios, lugares de veraneo, de turismo o de descanso, destinados a que sus propietarios los ocupan como vivienda temporal".

No obstante ni la Ley No. 48 de fecha 23 de Diciembre de 1984 ni su sucesora la Ley No. 65 de 23 de Diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, hicieron mención a este tipo de vivienda en específico, haciendo solo alusión a los inmuebles con Régimen Especial de Propiedad, regulándolos, esta última en su Capítulo VII. En la sección primera se refiere a las viviendas en zonas rurales, y en la segunda, establece regulaciones sobre otras viviendas

³Aprobada el 14 de Octubre de 1960, (LRU 1960), una de las normas de mayor trascendencia social dictada durante la Revolución. A sus postulados se debe el estado actual y los principios centrales del Derecho Inmobiliario en Cuba. Mediante ella se expropió forzosamente a todos los propietarios de bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda, que se encontrasen arrendándolos o que detentasen más de uno de estos bienes. El Estado concertó contratos de compraventa con los ex-arrendatarios de las viviendas expropiadas, y contratos de usufructo con los ex-arrendatarios de cuartos y habitaciones, indemnizando a los expropiados y a los ex-acreedores hipotecarios cuyos derechos adquirió el Estado con las sumas provenientes de los pagos aplazados del precio de la compraventa.

sometidas al régimen especial. Tal es el caso de las viviendas ubicadas en las zonas geográficas que sean declaradas de alta significación para el turismo.

1.2-Definición según la Legislación cubana de Viviendas con Régimen Especial de Propiedad:

La Legislación cubana comprende por viviendas con régimen especial de propiedad a los inmuebles que por sus características y la ubicación donde estas fueron construidas, necesiten de mayor protección jurídica, estas características pueden ser: por haber sido edificadas en una zona de importancia económica, en una época determinada, dentro de las tierras propiedad de alguna empresa o entidad estatal, o que sus propietarios hallan realizado alguna donación de tierras al Estado luego del triunfo revolucionario, entre otras. Por lo que es interés estatal conocer y controlar cualquier acto ya sea de transferencia de la propiedad o de otra índole en los cuales estas viviendas estén involucradas.

En la opinión del autor de la investigación es de gran importancia dentro del Derecho Inmobiliario Cubano que se tenga especial atención sobre estos inmuebles, debido a la importancia económica que algunos pueden representar para el país, o simplemente como modo de proteger los derechos de sus propietarios, como es el caso de los propietarios de tierra que las hallan entregado después de 1959.

1.3- Tipos de viviendas con Régimen Especial en zonas rurales:

La mencionada Ley estableció por tanto que en zonas rurales las viviendas sometidas al régimen especial de propiedad son:

1-Viviendas ubicadas en comunidades campesinas que sus dueños hubieran cedido al Estado tierras de su propiedad.

2-Viviendas ubicadas en bateyes de centrales azucareros que los propietarios demuestren haber residido en ellas desde antes de la nacionalización del central.

3- Viviendas campesinas construidas por el Estado entre 1959 y 1970.

4- Viviendas campesinas que hayan sido construidas en tierras que estaban en posesión de sus moradores antes del 17 de mayo de 1959.

- 5- Viviendas denominadas económicas y de montaña, construidas por el Estado desde 1980.
- 6- Las viviendas que construyan las entidades estatales para los obreros agrícolas y las que se construyan en zonas de montaña.
- 7- Vivienda ubicada dentro del perímetro de una cooperativa de producción agropecuaria.
- 8- Las viviendas ubicadas en áreas de fincas rústicas de propiedad personal
- 9-- Otros casos análogos que decida el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda a propuesta de un organismo u órgano estatal, de parte interesada o de oficio.

1.3.1- Las viviendas de los Agricultores Pequeños.

El Decreto-Ley No.125/91, nos brinda una definición de pequeño agricultor, en correspondencia con lo regulado en la constitución y el ordenamiento jurídico civil⁴. Excluye de la legislación sucesoria común, la tierra y los demás bienes agropecuarios, condicionando su transmisión a determinados vínculos de parentesco, siempre que hayan trabajado la tierra, en forma permanente y estable, por lo menos 5 años antes del fallecimiento del agricultor pequeño. De igual forma, imposibilita la sucesión testada al establecer que en ningún caso se podrá disponer por testamento de la tierra y los demás bienes agropecuarios.

La Ley General de la Vivienda también contiene regulaciones sobre las viviendas de los agricultores pequeños, dispuestas en el artículo 108, que fue modificado por el Decreto-Ley No.233/03⁵. Las viviendas ubicadas en áreas de fincas rústicas de propiedad personal estarán sometidas a las reglas siguientes:

⁴La persona natural propietaria, copropietaria o poseedora legítima de tierra y como bienes agropecuarios, entre otros, las viviendas ubicadas en la tierra de un agricultor pequeño.

⁵ Dicho artículo refiere que : Los propietarios de fincas rústicas destinadas a la producción agropecuaria, podrán, previa autorización del Ministerio de la Agricultura, y oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, permitir que familiares u otras personas vinculadas a la producción de dicha finca construyan su vivienda dentro de los límites de su propiedad y previo el cumplimiento de las disposiciones que para la construcción por esfuerzo propio establezca el Instituto Nacional de la Vivienda.

- a) el dueño de la finca sólo podrá tener la propiedad de la vivienda que ocupa en ésta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 107⁶ de la presente Ley;
- b) en caso de fallecimiento del propietario de la finca, la vivienda de su propiedad se transferirá a los herederos conforme a la legislación vigente en la materia; y
- c) el heredero que reciba la vivienda en propiedad deberá indemnizar en su precio legal, proporcionalmente, a los demás herederos con derecho a heredar la tierra, que no la reciban.

Dicha ley plantea además que las personas que no siendo propietarios de una finca, construyan o hayan construido en ella legalmente, por medios propios y con autorización de su dueño una vivienda adecuada, se les reconocerá la propiedad sobre lo edificado, sin que afecte la integridad de la finca, salvo desafectación por autoridad competente. La transmisión hereditaria de estas viviendas se regirá por la legislación civil común.⁷

Este artículo sufrió importantes modificaciones ya que anteriormente la Ley establecía que: "... son propiedad del agricultor pequeño todas las viviendas que se encuentran situadas dentro del área de su finca, con independencia de que sean habitadas por él o por otras personas con su consentimiento, no pudiendo ser transferidas en propiedad a sus ocupantes, a favor de quienes no se genera derecho alguno y sobre las cuales el pequeño agricultor tendrá la facultad, incluso, de ejercer cese de convivencia, porque no integran la propiedad personal sino la propiedad del pequeño agricultor".

En la opinión del autor esta modificación de la Ley es de gran importancia y ampara desde el punto de vista legal a las personas que con expresa autorización del propietario de la finca rústica hallan construido viviendas en sus predios, ya que generalmente esos núcleos están conformados por hijos, hermanos o demás familiares del propietario, esto permite el desarrollo de las actividades productivas que se realicen en la tierra propiedad del Pequeño

⁶ Dicho artículo refiere que: Los agricultores pequeños o cooperativistas que, el primero de enero de 1985, poseían en propiedad, como residencia permanente, una vivienda ubicada en la finca rústica de que son propietarios o en la cooperativa a la cual pertenecen y otra en un área urbana, esta última se considerará como su vivienda de descanso a los efectos de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2.

⁷ Ley No.65 "Ley General de la Vivienda" .Editorial del Ministerio de Justicia, La Habana, 2004.

Agricultor y garantiza el bienestar de las personas que en esta hallan construido sus inmuebles.

Desde este punto de vista dichas regulaciones son beneficiosas, pero pueden acarrear conflictos por concepto de derroteros y servidumbres por lo que resulta necesario especificar de manera clara en las resoluciones emitidas por las Direcciones de la Vivienda las medidas y linderos, así como las servidumbres contenidas dentro de las relaciones de vecindad, de tal forma que se proteja la integridad de la propiedad del titular del terreno evitando así posibles confusiones entre propietarios.

La ley continúa en otro de sus acápites diciendo: "La permuta, donación o traspaso de las viviendas sólo podrá efectuarse previa aprobación del Ministerio de la Agricultura o, en su caso, del Ministerio del Azúcar, los que oirán el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, pudiendo ejercer el derecho de tanteo y adquirir la propiedad de la vivienda a favor del Estado, abonando a su propietario su precio legal".

Según este punto no se requiere de la autorización de la DMV, sino que serán los Ministerios de la Agricultura y del Azúcar, oído el parecer de la ANAP, en su caso, quienes podrán conceder la autorización de traspaso de la propiedad, es criterio del autor que, también se debe tener en cuenta el criterio y autorización del titular de la tierra o sea el Pequeño Agricultor, ya que a pesar de estar bien definidos los límites y servidumbres, es una realidad que esta resulta una propiedad dentro de su propiedad, y debido a la actividad económica que este desarrolla dicho traspaso pudiera acarrearle inconvenientes y posibles perjuicios.

Para la adquisición de la titularidad de la vivienda por quienes hubiesen construido en tierras propiedad del agricultor, se sigue lo regulado por la Resolución No.618/03⁸, pronunciamientos que también fueron recogidos por el vigente Reglamento de la LGV, la Resolución No.14/06⁹ del INV, al disponer en sus artículos lo que sigue:

⁸ Dictada el 21 de octubre de 2003. Por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, como Reglamento Complementario al Decreto-Ley 233.

⁹ Dictada el 13 de enero de 2006. "Reglamento complementario a la Ley General de la Vivienda", del Instituto nacional de la Vivienda.

Artículo 54: Al objeto de legalizar la construcción de viviendas por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad de pequeño agricultor, las direcciones municipales de la Vivienda deben:

1- Recibir la solicitud de los interesados, adjuntando:

a) documento que acredite la autorización del MINAGRI.

b) Licencia de construcción.

c) Certificación de Habitable.

Si careciera de los documentos señalados en los incisos b) y c), se remite a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, para la aplicación de lo regulado sobre la convalidación, si la construcción fuera con posterioridad al 1ro de enero de 1985.

2- Radicar expediente que contenga la documentación aportada y las pruebas y diligencias que procedan.

3- Dictar Resolución disponiendo, de proceder, el reconocimiento del derecho de propiedad sobre lo edificado. Esta Resolución constituye Título de Propiedad.

Artículo 55: Para el reconocimiento del derecho de la propiedad sobre lo edificado se tiene en cuenta que la vivienda fue edificada antes de la entrada en vigor del Decreto 272¹⁰, de las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo, de 20 de febrero del 2001. Si fuera posterior, es indispensable que se haya ejecutado legalmente.

Resulta válido aclarar que la Resolución No.315/03 del INV, excluyó del proceso de convalidación a las viviendas construidas o en ejecución en tierras de Cooperativas de Créditos y Servicios y de agricultores pequeños disponiendo que no se convalidaran. En estos casos se dictará providencia de archivo, hasta tanto se defina el procedimiento a seguir.

En la actualidad y debido a al gran número de personas que presentaron trámites para la convalidación no se tuvieron en cuenta algunos de estos requisitos. Lo que trajo consigo que en algunos casos de viviendas que se encontraban en tierras de los pequeños agricultores, no se siguieran estas disposiciones por parte de los técnicos y se procediera al proceso de convalidación aun y cuando no se tuviera la aprobación del Ministerio de la

¹⁰ Decreto No. 272: "De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo", del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros.

Agricultura, lo que pudiera en el futuro ocasionar perjuicios al propietario de la tierra.

1.3.2- Las Viviendas económicas y de montaña.

Además de las regulaciones para las comunidades campesinas, cooperativistas o agricultores pequeños, la Ley incluye un precepto que regula la ocupación de las viviendas denominadas económicas de montaña, las que reciben dicha denominación por la naturaleza de su cubierta, las cuales puede ser objeto del traspaso de la propiedad a favor de sus ocupantes.

Dichas viviendas están reguladas en el artículo 105 de la LGV¹¹ donde se dispone el autorizo del traspaso de la propiedad y se refiere al caso en que las viviendas son construidas por entidades estatales para los obreros agrícolas en zonas de montaña, estas serán generalmente declaradas vinculadas y se regirán por las disposiciones establecidas para esa categoría de viviendas.

Con esta regulación se aparan jurídicamente las viviendas construidas por el Estado en tierras de su propiedad, en zonas rurales, cumpliéndose así en opinión del autor con el principal propósito que tienen las viviendas Medios Básicos y Vinculadas que es mantener y garantizar la fuerza laboral en las entidades a través de la satisfacción de las necesidades mínimas de sus trabajadores, este objetivo en zonas rurales tiene doble importancia ya que frena de cierta manera el éxodo de las personas hacia las zonas urbanas.

En tal sentido, resulta necesario apuntar que la Resolución No.619/03 del INV es la que establece regulaciones para todas las zonas especiales de forma general y se refiere a que cuando el ocupante permanente ocupa la vivienda antes de Julio de 1985 y estas no fueren propuestas como vinculadas o medios básicos, o habiéndolo sido no fueren declaradas como tales por el Instituto Nacional de la Vivienda, las entidades deberán comunicarlo a los ocupantes, a los efectos de que puedan iniciar los trámites para la transferencia de la propiedad de la vivienda, si esta procediere.

¹¹Este artículo plantea que “Las personas que ocupen viviendas rurales del tipo denominado “económicas”, construidas por el Estado desde 1980, se considerarán incluidas en las disposiciones que autorizan la transferencia de la propiedad y pagarán el precio de la vivienda de acuerdo con lo establecido en el artículo 42, inciso b); pero si fuesen declaradas vinculadas estarán a lo que regule al efecto el Instituto Nacional de la Vivienda”.

1.3.3- Las viviendas situadas en tierras estatales en usufructo.

Con la aprobación del Decreto-Ley No.259¹², de 10 de julio del 2008 en Cuba se incrementó significativamente las tierras que las personas poseían en calidad de usufructo por lo cual se dictó el Decreto No.282, de 27 de agosto del 2008, que facultan al INV para que oído el parecer del Ministerio de la Agricultura y del Azúcar, dicte las reglas necesarias relativas a las viviendas existentes o que se construyan en las tierras que se entreguen al amparo de las disposiciones legales enunciadas.

Dichas regulaciones consisten en:

- La construcción por esfuerzo propio que se autorice, se hará según el procedimiento vigente y resultado del procesamiento previo por la Delegación Municipal de la Agricultura
- Las UMIV al recibir las solicitudes de licencia de obra exigirá la microlocalización del terreno desafectado, su ubicación, área total acorde con los 320 m permitidos para zonas rurales y los 250 m para zonas urbanas.
- El terreno desafectado es el que se entregará en concepto de Derecho Perpetuo de Superficie para la edificación de la vivienda, ajustándose a lo dispuesto para la entrega de solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.
- Las solicitudes de adaptación de locales o edificaciones estatales a favor de los usufructuarios de tierras estatales deberán ser tramitadas por la Empresa ante las autoridades que corresponda, previa solicitud de licencia del interesado ante la UMIV.
- Los proyectos deben ajustarse a las regulaciones constructivas vigentes, en especial, sus dimensiones, materiales y tipologías.

Es criterio del autor que las mencionadas regulaciones representan un freno al cumplimiento del objetivo trazado por el Decreto-Ley No.259, que es aumentar la producción a través de la entrega de tierras ociosas a quien pueda hacerlas producir, para realizar dicha labor es una necesidad que el productor posea una vivienda en estas tierras o al menos relativamente cerca, de lo contrario

¹² Ministerio de Justicia. Gaceta Oficial de la República de Cuba. No. 030 extraordinaria de 29 de agosto de 2008. Sobre reglamento para la implementación de la entrega de tierras ociosas en usufructo.

diversos factores sociales y económicos podrían perjudicar la producción, por lo que resultan innecesarias tantas regulaciones, debido a lo engorroso y extendido en el tiempo que estas pueden resultar. Considerando el autor que se autorice al momento de la de la asignación de las tierras, la construcción de la vivienda por el usufructuario, debiendo solo aportar este la microlocalización del terreno que requiere el inmueble así como la legitimidad de los materiales que dicha construcción requiere.

1.3.4-Carácter de las regulaciones sobre las viviendas en zonas rurales¹³.

Las regulaciones sobre la transferencia de las vivienda ubicadas en zonas rurales, poseen un carácter de permanencia en el tiempo, es decir al estar incorporados al cuerpo del articulado de la Ley, como uno de los regímenes jurídicos a que pueden estar sometidas las viviendas, no tienen función transitoria, como la transferencia de la propiedad a usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos, por tanto, los derechos que en ellas se reconocen no están afectados por el término de caducidad que establece la disposición Transitoria Séptima de la Ley.

Se trata, pues, de regulaciones sustantivas con vigencia indefinida, mientras no sean modificadas o derogadas, y no de carácter transitorio.

1.4- Las viviendas en Zonas Especiales.

El artículo 110 de la Ley General de la Vivienda posibilita que en determinadas zonas del país, algunas funciones de esta Ley, ejercidas a través de la Dirección Municipal de la Vivienda, puedan ser asumidas por otra entidad o dependencia estatal, o requieran de la aprobación adicional de dicha entidad, incluso respecto al control de las permutas. Esta decisión debe ser adoptada por el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros o su Presidente.

De tal forma se organiza mejor todo el proceder con respecto a las viviendas ubicadas en determinadas zonas que por sus características deben ser consideradas como “especiales”, necesitando la autorización de la dirección de la zona para los traspasos de dominio de cualquier índole. Para estos casos se sustituye la facultad discrecional de los Consejos de la Administración de los

¹³ Rodolfo Dávalos Fernández. .La nueva Ley General de la Vivienda. Pág 274.

órganos locales del Poder Popular, conferida por la Ley General de la Vivienda a favor de la Dirección de la zona.

Por su parte, la Resolución No.12/06 , “Reglamento para las Permutas”, dispone expresamente que las permutas de viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en determinadas zonas del país, en las que por Acuerdo del Consejo de Ministros o su Presidente se transfieran algunas de las funciones relativas a la aplicación de la Ley General de la Vivienda a otra entidad, requieren la aprobación previa de la Oficina que atiende dicha Zona y se autorizan por la Dirección Municipal de la Vivienda donde está situada esta.

La Resolución No.619/03 especifica el procedimiento para la solicitud de permutas cuando interviene alguna vivienda ubicada en zona especial en cuyos casos se necesitará además carta del jefe de zona autorizado y si se trata de zona de alta significación para el turismo: carta de autorización del Gobierno y del MINTUR.¹⁴

El autor de la investigación concuerda en parte con lo regulado en esta norma, ya que permite tener un mayor control del fondo habitacional en estas zonas, pero existen casos excepcionales donde dichas autorizaciones con sus elementos pudieran dilatar demasiado el traspaso de la propiedad, lo que lejos de beneficiar podría perjudicar a los implicados en el asunto, tal es el caso de personas que por patologías médicas u otros factores tanto sociales como económicos necesiten alejarse y/o acercarse de manera rápida de estas áreas.

¹⁴ *Ibíd.* Pág. 158.

Capítulo 2- Cuestiones Prácticas sobre las Viviendas de descanso o veraneo, en áreas rurales y en zonas de alta significación turística.

2.1-Viviendas con Régimen Especial de propiedad en zonas de alta significación turística:

La Sección Segunda del Capítulo VIII de la Ley, dedica dos artículos a la regulación de otras viviendas sometidas al régimen especial: las ubicadas en zonas turísticas que están comprendidas en las llamadas zonas especiales.

La zona de alta significación para el turismo no es cualquier área, ni tiene que coincidir con aquellas donde estuvieran enclavados hoteles u otras instalaciones turísticas importantes, sino que lo serán las que expresamente sean declaradas por el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, por lo que la aplicación de los regímenes especiales no se hace arbitrariamente en una zona de acuerdo con los intereses de los organismos, sino que se requiere de declaración previa expresa del Gobierno¹⁵.

La Ley de Protección del Medio Ambiente y el Uso Racional de los Recursos Naturales, Ley No.33, de 10 de Enero de 1981, estableció normas para la preservación de zonas importantes para el desarrollo turístico a las que denominó Zonas de “Alta significación para el Turismo”, complementariamente la Disposición Especial Primera del Decreto-Ley No.50, de 15 de Febrero de 1982, “Sobre asociaciones económicas entre entidades cubanas y extranjeras”, establece regulaciones que integran el régimen administrativo especial caracterizado por régimen fiscal especial (toda o parte de la zona puede ser declarada libre de impuestos, aranceles de aduana, derechos, tasas y contribuciones); régimen laboral especial, régimen especial de control de orden público, de inmigración, que brinda facilidades para los trámites a través del Instituto Nacional del Turismo¹⁶.

El artículo 109 de la LGV fue modificado por el Decreto-Ley No.233, de 2 de julio del 2003 quedando redactado en la forma que sigue: “Las viviendas ubicadas en las zonas geográficas que sean declaradas por el Consejo de

¹⁵ Gustavo Enrique Rodríguez Montero. El régimen Jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba. Pág. 158.

¹⁶ Ibídem. Pág. 159

Ministros de alta significación para el turismo, estarán sometidas al régimen especial siguiente:

- a) los ocupantes legales de viviendas que no fueran propietarios quedarán en ellas en concepto de arrendamiento, hasta tanto el Estado decida reubicarlos en otra vivienda fuera de la zona turística;
- b) el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular no tendrá la facultad discrecional a que se refieren los Artículos 57¹⁷ y 82¹⁸, y las disposiciones transitorias de la Ley y, en consecuencia, no podrá autorizar la legalización ni reconocer el derecho de la propiedad a ocupante de vivienda alguno;
- c) los ocupantes ilegales que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley deban ser reubicados, lo serán en otras zonas que a tales efectos se determine en el propio municipio fuera de la zona turística, o en otros municipios cercanos;
- d) el arrendamiento de habitaciones o espacios será autorizado por las direcciones municipales de la Vivienda, a partir de las regulaciones vigentes en la materia;¹⁹
- e) las permutas de viviendas podrán realizarse conforme al procedimiento que establezca el Instituto Nacional de la Vivienda;
- f) las viviendas que queden a favor del Estado serán asignadas al Ministerio de Turismo y, cuando no sean de su interés, éste las entregará al órgano local del Poder Popular para su utilización en otros fines;
- g) no se entregarán viviendas en concepto de vinculadas; para la declaración de medios básicos será necesaria la aprobación previa del Ministerio de Turismo, así como para cambiar esa condición una vez otorgada;

¹⁷El artículo plantea que: “.....el comité ejecutivo del órgano municipal del Poder Popular, si concurrieran en el caso circunstancias que lo justifiquen, podrá disponer, mediante acuerdo fundado, que se reconozcan los derechos como arrendatario a los ocupantes, aunque no reúnan todos los requisitos de tiempo de convivencia o parentesco con el titular”.

¹⁸ Refiere el artículo que “.....el Comité Ejecutivo del órgano municipal del Poder Popular correspondiente, si concurrieren en el caso circunstancias que lo justifiquen podrá disponer, mediante acuerdo fundado, que se transfiera la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio que corresponda

¹⁹ Esta norma en opinión del autor contribuye a un mejor y necesario control sobre las actividades que se realizan en las zonas turísticas ya que permite conocer la disponibilidad de hospedaje así como la afluencia de turistas a dichas zonas, además vela porque el arrendamiento no conduzca a que las personas que viven en estos inmueble estén hacinadas por falta de las condiciones necesarias para realizar dicha actividad.

- h) para cualquier construcción, rehabilitación o remodelación que se pretenda realizar por órganos u organismos del Estado u organizaciones, se requerirá la aprobación previa de la autoridad que determine el Ministerio de Turismo, además del cumplimiento de lo dispuesto legalmente sobre la materia;
- i) cuando el Estado, en interés de la nación, requiera áreas para programas de desarrollo del turismo tanto nacional como internacional, que exijan la construcción de hoteles e instalaciones diversas u otro uso de esas áreas, en el momento que las necesite podrá negociar con los propietarios la compra o reubicación de viviendas dentro o fuera de la zona, u otras formas de compensación a los afectados ubicados en la misma, sin perjuicio de los derechos de expropiación establecidos en la Constitución;
- j) las acciones de construcción, rehabilitación, división y ampliación de viviendas por esfuerzo propio de la población se ejecutarán conforme al procedimiento que establezca el Instituto Nacional de la Vivienda.

Con la intención de simplificar los trámites de la población La Resolución No.14/06 del INV, contiene regulaciones referidas a las viviendas en zonas especiales o de alta significación para el turismo, planteando entre otras cosas que: “Las Direcciones Municipales de la Vivienda, en los trámites que correspondan y se realicen sobre viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo, deben solicitar de oficio, la autorización previa a la autoridad designada en dichas zonas”²⁰.

En este sentido el Capítulo X de la citada Resolución recoge en su artículo 57 que: “Los propietarios o arrendatarios de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo que pretendan arrendar, permutar, construir, rehabilitar, dividir o ampliar las viviendas en que residen, deben solicitar a la Dirección Municipal de la Vivienda la correspondiente autorización, en concordancia y de acuerdo con lo preceptuado en la legislación vigente. Las direcciones municipales de la Vivienda, antes de dar respuesta a la solicitud formulada interesan, de oficio, la autorización previa a la autoridad designada en la zona especial o de alta significación para el turismo de que se trate”.²¹.

²⁰ Gustavo Enrique Rodríguez Montero. El régimen Jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba. Página 161.

²¹ Ibídem. Pág. 162.

2.2 -Definición de Viviendas de descanso o veraneo.

Las disposiciones normativas en materia de vivienda establecen tratamiento diferenciado en cuanto a las viviendas de ocupación permanente y las de descanso o veraneo, forma de la cual no se excluye en materia sucesoria. No obstante la vigente Ley No. 65 de 23 de Diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, olvidó determinar qué se entiende por vivienda y definir qué elementos corroboran la mencionada distinción, lo cual también sucedió en su antecesora la Ley No. 48 de fecha 23 de Diciembre de 1984. Un poco más esclarecedora fue la Ley de Reforma Urbana de 14 de Octubre de 1960 en tanto estableció expresamente en su artículo 23, segundo párrafo que: "a los efectos pertinentes no se considerarían desocupados los inmuebles ubicados en playas, balnearios, lugares de veraneo, de turismo o de descanso, destinados a que sus propietarios los ocupan como vivienda temporal".²²

En tal sentido el Instituto Nacional de la Vivienda solo se limitó a dictar la Resolución 8/96 para definir los requisitos técnico-constructivos de habitabilidad necesarios para considerar una vivienda como adecuada, precisando para ello la necesidad de ocupar una superficie útil mayor de 25 metros cuadrados, con una tolerancia de hasta un 10% para los casos de edificaciones remodeladas, divididas o ampliadas; que la composición mínima de estas viviendas sea de un local habitable donde pudieran realizarse las funciones de desayunar, comer y dormir con dos locales auxiliares para servicio sanitario y cocina con ventilación e iluminación propia y entrada independiente. Dichos requisitos han sido ratificados en la vigente Resolución 11 de 2006, dictada por el propio Instituto.

En la actualidad, para que un inmueble sea reconocido como Vivienda de descanso o veraneo, las direcciones Municipales de la Vivienda así como los Tribunales Populares, se rigen por el requisito de la ocupación física permanente y estable del inmueble, es decir, si la vivienda se encuentra en una zona rural o declarada como zona turística, y está ocupada de manera permanente por una o varias personas, esta pierde el *status*²³ de descanso y pasa entonces a la clasificación de vivienda de residencia permanente, los

²² Orlando Rivero Valdés. Temas de Derechos Reales. Página 145.

²³ Estatus: Término empleado para designar el estado o posición de algo dentro de un marco de referencia dado.

mencionados órganos tienen como forma de comprobación la investigación y la opinión de testigos que sean vecinos del lugar en cuestión, esta investigación comprende la revisión de la dirección que consta en el carnet de identidad de las personas y la revisión en el libro de registros del CDR. Dicha pérdida ocurre en la actualidad fundamentalmente debido a la situación habitacional que existe en el país, que no satisface de forma adecuada el crecimiento demográfico de las últimas décadas, propiciando de esta manera que para evitar el hacinamiento y la convivencia de varias generaciones en un mismo inmueble, los propietarios que poseen en propiedad 2 viviendas habilitan la de descanso como vivienda de residencia permanente para mejorar su situación.

2.3-La transmisión hereditaria de las viviendas de descanso o veraneo.

La transmisión hereditaria en materia de vivienda admite tanto la sucesión testada como la intestada; no obstante, establece tratamientos distintos atendiendo a la distinción anterior. Al respecto dispone que las viviendas de descanso o veraneo en caso de fallecimiento de sus propietarios sean transmitidas según la legislación sucesoria común, librándolas así del cúmulo de restricciones de la normativa especial en relación a las viviendas de ocupación permanente.

2.4-Las viviendas de descanso en las zonas rurales y zonas de playa o litoral.

La Ley General de la Vivienda en su articulado plantea: “Los agricultores pequeños o cooperativistas que, el primero de enero de 1985, poseían en propiedad, como residencia permanente, una vivienda ubicada en la finca rústica de que son propietarios o en la cooperativa a la cual pertenecen y otra en un área urbana, esta última se considerará como su vivienda de descanso a los efectos de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2²⁴.”

De esta forma la legislación protege los derechos de los cooperativistas y pequeños agricultores, al establecer que sus viviendas de descanso puedan

²⁴ Dicho artículo refiere que: Será legítimo tener, además de la vivienda de ocupación permanente, la propiedad de otra vivienda ubicada en zona destinada al descanso o veraneo. Fuera de esa posibilidad, de la señalada para los agricultores pequeños y cooperativistas y de los casos de viviendas vinculadas, ninguna persona tendrá derecho a poseer más de una vivienda.

ser las situadas en zonas urbanas. Esto permite a los propietarios defender sus intereses ante la oponibilidad de terceros.

De igual manera y aunque no se regule claramente en la Ley se podría considerar el mismo caso para los propietarios que posean sus viviendas en zonas de alta significación turística, sobre todo en áreas de litoral y playas, ya que estas personas a pesar de encontrarse en un lugar básicamente de descanso y esparcimiento, podrían ejercer algún tipo de actividad económica como el arrendamiento²⁵, lo que supondría un vínculo laboral estable.

En la actualidad en nuestra provincia existen solamente 9 viviendas reconocidas con este tipo de régimen, predominando las de zona playa, en opinión del autor debido, a que, antes de la puesta en vigor de la Resolución 40 del Instituto Nacional de la Vivienda no existía en la legislación inmobiliaria cubana, una norma eficiente que autorizara la construcción de viviendas de ocupación permanente, menos aún de descanso.

Por tanto con la aplicación de dicha resolución, los propietarios de solares yermos o viviendas en mal estado (que se encuentren en zonas consideradas rurales y de playas o litoral) procedan luego de recibir la debida autorización por el organismo facultado a tal efecto, comenzar acciones constructivas y mejorar de esta forma el fondo habitacional de la provincia cumpliendo además con el precepto regulado en el código civil cubano donde se plantea que las viviendas además del desarrollo social contribuye al esparcimiento y la recreación de sus propietarios.

2.5-Las causas de suspensión de la categoría de descanso o veraneo de un inmueble.

Las principales causas que los órganos competentes siguen en la suspensión de la categoría de descanso o veraneo de un inmueble son las siguientes:

- ✓ La ocupación física y estable del mismo de manera permanente por personas.

²⁵ Refiere el artículo 109, inciso ch) de la LGV lo siguiente: ... En zonas declaradas de alta significación para el turismo, los propietarios de viviendas pueden cederlas o sus habitaciones en arrendamiento mediante un permiso especial otorgado por el Instituto Nacional del Turismo

- ✓ La solicitud por parte del interesado que cese dicha condición (siempre y cuando este cumpla con el requisito de habitabilidad).
- ✓ La pérdida o desaparición física del bien inmueble.

Es criterio del autor que existe otro elemento que pudiera también influir en la mencionada categoría, siendo este la copropiedad por cuotas del bien inmueble. Los órganos jurisdiccionales se encuentran en un gran dilema al resolver si un inmueble con la clasificación de descanso o veraneo puede ser de ocupación permanente para un copropietario y de veraneo para el otro.

En la actualidad se deja al libre albedrío de dichos órganos la solución de conflictos generados por esta causa. Es necesario, en opinión del autor, tener en cuenta que como recoge el ordenamiento cubano cada proceso es único, con sus elementos y características individuales, por lo que no se pueden resolver de igual manera todos los asuntos referidos al tema. Las soluciones que los órganos emplean son la suspensión de dicha categoría, o el mantenimiento de esta en caso que no halla *litis*²⁶ entre los copropietarios.

El diplomante considera que en los criterios dictados por los órganos competentes no se puede prefijar una solución determinada y se debe tener en cuenta por el tribunal las particularidades del proceso en cuestión. Es necesario destacar en este sentido que una vivienda de descanso o veraneo no puede resultar de residencia permanente para un copropietario y de ocupación permanente para otro, o sea esta debe perder esta categoría, ya que el inmueble estaría permanentemente ocupado por personas, no reuniendo así los requisitos para el descanso de todo el núcleo familiar, ya que normalmente son varias las personas que van de vacaciones. Este criterio genera a su vez otras cuestiones discordantes como es la adquisición de la propiedad de una nueva vivienda de residencia permanente por parte del copropietario que no la va a ocupar, pasando este entonces a tener dos viviendas en su propiedad lo que está prohibido por el Derecho inmobiliario cubano a tenor de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 2 de la LGV, lo que no es objeto de esta investigación.

²⁶ Término empleado para referirse a la existencia de un conflicto.

CONCLUSIONES.

- Con la aprobación del Decreto –Ley 259 sobre “La entrega de tierras ociosas en usufructo”, cobró gran auge las viviendas enmarcadas en estos terrenos como un tipo de inmueble sujeto a un Régimen Especial. Esta situación requiere una observancia constante por parte de las Delegaciones Territoriales de la Agricultura junto a las Direcciones Municipales de la Viviendas, por resultar una materia en actual desarrollo.
- El Derecho Inmobiliario Cubano en un intento por regular las viviendas sometidas al régimen especial de propiedad ha olvidado definir las de la categoría de descanso o veraneo. Es de la opinión del autor del trabajo de diploma que una definición de la mencionada categoría requiere tener en cuenta aspectos tales como: la ocupación real, física y permanente del inmueble, así como su ubicación y características constructivas.
- La existencia de nuevas regulaciones como la Resolución 40 emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda, puede aumentar significativamente el fondo habitacional de los inmuebles con esta categoría. Siendo así el surgimiento y la correcta implementación de nuevas normas influirán en un mayor control de estas viviendas por parte del Estado.
- Los criterios de los órganos judiciales en la solución de procesos donde están involucradas vivienda con la categoría de descanso, son dispersos y no están bien definidos. Lo que propicia una inseguridad jurídica a los operadores del derecho, por no contar con causas que delimiten la suspensión de esta categoría.

RECOMENDACIONES.

- 1- Incluir este trabajo como material de consulta complementaria en los planes de estudio de la Carrera de Derecho en Cuba.
- 2-Que se incrementen los estudios en materia de Derecho Inmobiliario, especialmente, en lo referido a las nuevas normas que en esta rama se aprueben.
- 3- Dejar abierto el tema del trabajo para futuras investigaciones, prestando especial atención a la solución de controversias surgidas por la copropiedad de esta categoría de vivienda.

Bibliografía.

- "El condominio y la inscripción arrendaticia". (1958). . La Habana.: José Martí.
- "Teoría del Estado y del Derecho". (2001). . La Habana.: Félix Varela.
- Águila, María del Pilar. (1974). "El Derecho de superficie urbano: una aproximación a su configuración unitaria o dual"., *septiembre-octubre*(648), 46.
- Aguirre Torrado, Agustín. (1943). *Cursillo de Derecho Hipotecario*. Facultad de Derecho. La habana. Retrieved from www.eumed.cu.
- Aguirre Torrado, Agustín. (1950). "*Derecho Hipotecario*". La Habana.: Editor Jesús Mateo.
- Aguirre Torrado, Agustín. (1959). "*Derecho Inmobiliario Registral*". La Habana.: Universidad de la Habana.
- Aguirre Torrado, Agustín. (1951). "*Desarrollo actual de la Propiedad Horizontal*". La Habana.
- Bermúdez Lorenzo, Isidoro. (2004). "El Derecho perpetuo de superficie una modalidad del Derecho real de Superficie". Tesis de especialidad. UCLV. Retrieved from (CD-ROM).
- Carreras, Julio. (1982). "*Historia del Estado y el Derecho en Cuba*". La Habana.: Pueblo y Educación.
- Colectivo de Autores. (2001). "*Temas de Derechos Reales*". La Habana.: Félix Varela.
- Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros. (1987). *Acuerdo que aprueba las bases para el precio de transferencia de las viviendas*. (p. 21). Retrieved from www.gacetaoficial.cu.
- Consejo de Estado de la República de Cuba. (1991). *Decreto-Ley. De la propiedad, posesión y herencia de la tierra*. (p. 22). Retrieved from www.gacetaoficial.cu.

Consejo de Estado de la República de Cuba. (2000). *Decreto-Ley. Constitución de Hipotecas sobre Bienes Inmuebles*. (p. 18). Retrieved from www.gacetaoficial.cu.

Consejo de Ministros de la República de Cuba. (2008). *Decreto*. (p. 22). Retrieved from www.gacetaoficial.cu.

Dávalos Fernández, Rodolfo. (1990). *"La nueva Ley General de la Vivienda"*. La Habana.: Ciencias Sociales.

Instituto Nacional de la Vivienda. (1997). *Decreto-Ley. Sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios* (p. 23). Retrieved from www.gacetaoficial.cu.

Ley General de la Vivienda. (1988). . Retrieved from www.gacetaoficial.cu.

Ministerio de Justicia. (2004a). *Código Civil*. Retrieved from www.gacetaoficial.cu.

Ministerio de Justicia. (2004b). *Constitución de la República de Cuba*. Retrieved from www.gacetaoficial.cu.

Ministro de Justicia. (1994). *Decreto-Ley. Del Divorcio Notarial*. (p. 25). Retrieved from www.gacetaoficial.cu.

Rapa Álvarez, Vicente. (n.d.). *"Derecho de Propiedad y otros Derechos Reales"*. La Habana.: Ministerio de Educación.

Rapa Álvarez, Vicente. (1989, La Habana). Copropiedad y Derechos Reales. *Revista Jurídica*, No.23, 21.

Rivero Valdés, Orlando. (2001). *"Temas de Derechos Reales"*. La Habana: Félix Varela.

Rodríguez Montero, Gustavo Enrique. (n.d.). *"El Régimen Jurídico de la Vivienda y Demás Bienes Inmuebles en Cuba"*. Retrieved from www.eumed.cu.

Vega Vega, Juan. (1985). *"Comentarios a la Ley de la Vivienda"*. La Habana.: Ciencias Sociales.