

**ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DEL
DECRETO-LEY 288/11 EN LO REFERENTE A LA TRASMISIÓN DE
DOMINIO A PARTIR DE LA SALIDA DEFINITIVA DEL PAÍS DEL
PROPIETARIO DEL INMUEBLE.**

**Lic. Kirenia Baragaño Vasallo¹, Lic. Ofrey Antonio Ortiz
Rodríguez².**

*1. Filial Universitaria Municipal Colón. Calle Pelayo
Villanueva # 249. Colón, Matanzas. Cuba.*

*2. Filial Universitaria Municipal Colón. Calle Pelayo
Villanueva # 249. Colón, Matanzas. Cuba.*

Resumen.

Con el triunfo de la Revolución el primero de enero de 1959 se inicia en nuestro país un proceso de transformaciones en el ámbito económico, político y social para dar cumplimiento al Programa del Moncada, claramente expuesto por nuestro Comandante en Jefe Fidel Castro en “La Historia me Absolverá”. Dentro de estos cambios sustanciales que necesitaba implantar la naciente Revolución ocupaba una especial prioridad el problema de la vivienda, razón por la cual hasta la actualidad se ha trabajado arduamente por legislar todo lo relacionado con la materia administrativa, pretendiendo este trabajo reseñar brevemente, lo acontecido con respecto a la transmisión de dominio a partir de la salida definitiva del país del propietario del inmueble, y las ventajas que para ello trajo el decreto-Ley 288/11.

Palabras claves: transmisión de dominio, propietario, inmueble.

Introducción

Como parte del proceso de transformaciones en el ámbito económico, político y social que implementó la naciente Revolución hay que destacar la promulgación el 14 de octubre de 1960 de la “Ley de Reforma Urbana”, que además de garantizar a las clases más desventajadas, un techo seguro donde vivir y la eliminación del desalojo, garantizó que el fondo habitacional en manos de unos pocos propietarios en el país, pasaran a disposición del pueblo, como una forma radical de solucionar en esos momentos una necesidad tan vital para el cubano.

En ese mismo orden la Ley No. 48, del 27 de diciembre de 1984, otorgó al Instituto Nacional de la Vivienda, la facultad para dirigir, ejecutar y controlar la aplicación de la Política del Estado y del Gobierno en cuanto a la vivienda y en la Gaceta oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No 3 de 8 de febrero de 1989 se publicaría La Ley No 65, “Ley General de la Vivienda”, la cual regiría la legislación en el país en cuanto a vivienda.

Bien dispersa ha sido hasta la actualidad la materia administrativa y en el transcurso de los años, incontables instrumentos se han dictado para establecer los distintos procedimientos a seguir en cada uno de los supuestos que regula la Ley General de la Vivienda y el Instituto Nacional de la Vivienda como encargado de rectorar el fondo habitacional del país.

Por otra parte, debemos señalar entre las modificaciones más significativas que ha sufrido la Ley 65/88 las realizadas por el Decreto-Ley 233/03.

El VI Congreso del Partido celebrado en el 2011, se aprobaron los Lineamientos de trabajo para el quinquenio, con la recomendación a la Asamblea Nacional del Poder Popular, al Gobierno y a los organismos correspondientes, que elaboraran y aprobaran las normas jurídicas necesarias para crear la base legal que respaldara esas modificaciones.

El tema que se aborda en este trabajo obedece específicamente al lineamiento 297 correspondiente al Capítulo XI: Política para las Construcciones, Viviendas y Recursos Hidráulicos, el cual plantea: Establecer la Compraventa de Viviendas y flexibilizar otras formas de transmisión de la propiedad (Permuta, Donación y otras) entre personas naturales. Agilizar los trámites para la remodelación, rehabilitación, construcción, arrendamiento de viviendas y transferencia de propiedad, con el objetivo de facilitar la solución de las demandas habitacionales de la población, pero nos queda claro que hoy más que nunca se hace necesario cumplir estrictamente con lo expresado por el General de Ejército Raúl Castro Ruz el 29 de enero del 2012 en la Clausura de la Primera Conferencia Nacional del Partido Comunista de Cuba.

“Se impone trabajar con orden, disciplina y exigencia, para hacer realidad los Lineamientos de la Política Económica y Social, igual que los Objetivos aprobados en este evento, dejar atrás el lastre de la vieja mentalidad y forjar con intencionalidad transformadora y mucha sensibilidad política la visión hacia el presente y el futuro de la Patria, sin abandonar ni por un instante, el legado martiano y la doctrina del marxismo leninismo que constituyen el principal fundamento ideológico de nuestro proceso revolucionario”.

Desarrollo:

1. Tratamiento legislativo de la transmisión de los derechos sobre la vivienda, en caso de ausencia definitiva de su propietario, desde que se promulgara la Ley No 65/88, “Ley general de la Vivienda” hasta la entrada en Vigor del Decreto-Ley 288/11.

En la Gaceta Oficial extraordinaria de la República de Cuba No 35, del miércoles 2 de noviembre de 2011, fue publicado el Decreto-Ley No 288, Modificativo de la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda”, el cual entraría en vigor, como de hecho lo hizo, el día 10 de noviembre de 2011, mediante la cual se modifican:

Los artículos 66, 69 y 70 de la sección primera “Derechos y Obligaciones de los Propietarios de Viviendas” del Capítulo V, “Régimen Jurídico de las Viviendas Propiedad Personal”.

Los artículos 76, 77, 78, 79, 81, 82 y 83 de la sección segunda “Transmisión de los Derechos sobre la Vivienda en caso de fallecimiento o ausencia definitiva de su propietario”, del Capítulo V “Régimen jurídico de las Viviendas Propiedad Personal”.

Los artículos el inciso e) del artículo 109 y el artículo 110 de la sección segunda “Otras viviendas sometidas a régimen especial” del Capítulo VII, “De las viviendas sometidas a régimen especial”.

Además se le adiciona al Capítulo V “Régimen jurídico de las Viviendas Propiedad Personal” una sección tercera que se denomina “Sobre el tratamiento tributario a los actos referentes a la transmisión de la propiedad de las viviendas”, que comprende el artículo 85.

En ese mismo orden en la Disposición Final cuarta se deroga la disposición especial séptima de la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” y cuantas disposiciones de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto por el presente Decreto-Ley.

Que antes de entrar en el objeto de esta monografía creemos oportuno argumentar el tratamiento legislativo que desde la entrada en vigor de la Ley 65/88 se le ha dado a la transmisión de la propiedad por ausencia definitiva del territorio nacional, en un primer momento la mentada Ley dispondría en el Capítulo V, "Régimen jurídico de las viviendas propiedad personal", en su sección segunda "Transmisión de los derechos sobre la vivienda en caso de fallecimiento o ausencia definitiva de su propietario", que:

Artículo 81: Los que hayan convivido permanentemente durante cinco años con el propietario de una vivienda cuyos bienes y derechos sean confiscados por ausencia definitiva del país, tendrán derecho a adquirir la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio que regula el artículo 42, inciso b), siempre que se trate del cónyuge -de matrimonio formalizado o no, ex-cónyuge o familiar del ausente definitivo hasta el cuarto grado de consanguinidad y no fuere propietario de otra vivienda.

Si el ausente definitivo hubiera sido copropietario de la vivienda, el copropietario que haya permanecido en ella tendrá derecho a adquirir la parte del primero, mediante el pago al Estado de la parte correspondiente del precio legal de la vivienda.

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores la Dirección municipal de la vivienda determinará el derecho y fijará el precio mediante resolución y la propiedad se transferirá por el Banco, en representación del Estado.

Artículo 82. No obstante lo dispuesto en los artículos 78 (párrafo segundo) y 81 (párrafo primero), 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 conforme con lo estipulado en el artículo 42, inciso b), aunque el ocupante no reúna todos los requisitos de tiempo previo de convivencia o parentesco con el propietario fallecido o definitivamente ausente.

Que este articulado quedó modificado por el Decreto- Ley 233, de 2 de julio del 2003, publicado en la Gaceta Oficial Extraordinaria No 12, de 15 de julio del 2003) de la siguiente manera:

Artículo 81.(Modificado)Los que hayan convivido permanentemente durante diez años con el propietario de una vivienda cuyos bienes y derechos sean confiscados por ausencia definitiva del país, tendrán derecho a adquirir la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio que regula el artículo 42, inciso b), siempre que se trate del cónyuge -de matrimonio formalizado o no, ex-cónyuge o familiar del ausente definitivo hasta el cuarto grado de consanguinidad y no fuere propietario de otra vivienda.

Si el ausente definitivo hubiera sido copropietario de la vivienda, el copropietario que haya permanecido en ella tendrá derecho a adquirir la parte del primero, mediante el pago al Estado de la parte correspondiente del precio legal de la vivienda.

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores la Dirección municipal de la vivienda determinará el derecho y fijará el precio mediante resolución y la propiedad se transferirá por el Banco, en representación del Estado.

Que la modificación radicó en aumentar el término de convivencia de 5 años a diez, en post de aumentar así el ingreso de inmuebles al patrimonio estatal por este concepto.

Que el Decreto-Ley No 288: Modificativo de la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", el cual entraría en vigor el día 10 de noviembre de 2011, modificaría nuevamente el articulado, quedando de la siguiente forma:

81.1: La vivienda de residencia permanente, cuyo titular haya salido definitivamente del país, es confiscada por el Estado al efecto de poder transmitir su propiedad a las personas que tienen derecho a ello, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

2. Tienen derecho a la transmisión gratuita de la propiedad:

- Copropietarios.
- Cónyuges, hijos y demás descendientes.
- Padres, abuelos y demás ascendientes.
- Hermanos y sobrinos.
- Tíos.
- Primos.

3. La transmisión de la propiedad se hará en el orden en que aparecen en el apartado que antecede y uno excluye al siguiente. Se exceptúa el cónyuge y los hijos que concurrirán con el mismo derecho.

4. Quien se adjudique la vivienda, en los supuestos anteriores, tiene la obligación de liquidar los adeudos que sobre la misma quedaren pendientes con el Banco.

5. Los ocupantes de una vivienda que no sean de los que se relacionan en el apartado 2 del presente artículo, siempre que hayan residido en esta, al menos durante 5 años con el consentimiento del propietario antes de su salida definitiva del país tienen el derecho a mantener la ocupación del inmueble

6. De no existir las personas relacionadas en el apartado 2 del presente artículo, se transferirá la propiedad de la vivienda mediante el pago de su precio legal, a los convivientes que no son propietarios de otra, siempre que la hayan ocupado al menos durante cinco años, con el consentimiento del propietario antes de su salida definitiva del país.

7. Para los supuestos previstos en los apartados que anteceden la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, en representación del Estado, reconocerá mediante Resolución el derecho a la propiedad del inmueble.

8. Son válidos los actos de transmisión de la propiedad de viviendas, realizados por sus propietarios conforme a la ley, antes de salir definitivamente del país.

82. No obstante lo dispuesto en los artículos 78 y 81, el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular correspondiente, podrá disponer por acuerdo que se transfiera la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio legal, a los ocupantes que al producirse el fallecimiento o la salida definitiva del país del propietario, no reúnan los requisitos que se prevén en los preceptos citados, si concurrieren en el caso circunstancias que así lo justifiquen.

2. Valoración de los aciertos y desaciertos, del tratamiento dado sobre la materia, en el Decreto-Ley 288/11.

Como se puede apreciar dicha disposición es un paso de avance en cuanto a la anterior pues no solo establece la transmisión gratuita a los copropietarios, cónyuges y demás parientes que establece el apartado 2 del artículo 81, sino que elimina para ellos el requisito de convivencia previa, en ese mismo orden reduce a 5 los años la convivencia para toda aquella persona que no se encuentre entre los señalados en el apartado de narras e incluso la posibilidad de que se le transfiera el inmueble mediante la potestad discrecional del Consejo de la Administración Municipal en caso de no llegar a estos 5 años requeridos, señalar además, que otra modificación significativa se aprecia en el hecho de que los propietarios puedan realizar actos traslativos de dominio antes de su salida del país eliminándose el término de 4 años previos a la salida definitiva que exigía la legislación anterior.

Que es válido señalar también, que en esta legislación se excluye al ex cónyuge, el que si permanece ocupando el inmueble, aun y cuando anteriormente sí se encontraba protegido, de conjunto con los familiares, en igual artículo de la normativa anterior, hoy se ve obligando a acudir a la vía de los convivientes para reclamar su derecho a la transferencia de la propiedad mediante su pago, considerándose inferiores sus derechos a los de familiares, como los enunciados en los incisos c) y siguientes, que nunca residieron en la vivienda, pues resulta evidente que el legislador pretende equiparar la legislación Administrativa a la legislación sucesoria y civil actual, dejándole en este caso al titular del inmueble el dominio absoluto de decidir si antes de su partida desea hacer algún acto de transmisión de dominio a favor de quien fuera su ex -cónyuge o no, dejando siempre el estado una vía de protección para este, pues el mismo tendrá la opción de instarlo como conviviente, pero al igual que el resto de estos, deberá abonar el valor legal del inmueble.

En ese mismo orden no resulta atemperado a la realidad, que no se haya previsto por el legislador la concesión de un término específico, para la reclamación de la transferencia de la propiedad al amparo del precepto invocado, lo que provoca que indefinidamente las direcciones del Sistema de la Vivienda conozca de trámites relativos a este particular sobre un mismo bien, interpuestos por diferentes familiares, lo que se traduce en innecesaria radicación y sustanciación de asuntos.

Conclusiones

Ciertamente en cuanto a materia inmobiliaria nuestra legislación se encontraba obsoleta y los límites al dominio lejos de una excepción eran la regla, tal es así que el derecho de disposición del propietario era casi anulado totalmente, por lo que estábamos en presencia de un mero poseedor que usaba y disfrutaba el bien inmueble sin derecho a enajenarlo, venderlo e incluso la permuta del mismo requería de autorizaciones previas y burocratismos innecesarios que despojaban al acto de su esencia dispositiva en sí.

Hoy nos apegamos más al principio legal de que "la Ley se atempera a la realidad existente", la que durante muchos años ha sido silenciada por la necesidad de aumentar el fondo estatal y aportar así un techo a los más desfavorecidos, lo cual en este momento es suplido por los subsidios, dándole atención a aquellos con menos ingresos y aumentando los derechos de los titulares.

Que comparativamente el Decreto-Ley No 288: Modificativo de la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", si bien aun no cubre todas las expectativas debemos resaltar su carácter progresista y la aceptación que el mismo ha tenido por parte de la población e incluso por los especialistas que día a día lo consultamos ante las diferentes reclamaciones.

Que el mismo eliminó limitaciones y prohibiciones en los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda a los efectos de garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios, ratificando lo dispuesto en el artículo 21 de la Constitución de la República que preceptúa la garantía por parte del Estado de la propiedad personal sobre la vivienda que se posea con justo título de dominio, lo que implica el ejercicio del uso, disfrute y disposición de ese bien.

Bibliografías

GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE CUBA, Edición Extraordinaria No 3 de 8 de febrero de 1989 La Ley No 65, Ley General de la Vivienda.

GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA, Edición Extraordinaria No 12, de 15 de julio del 2003 Decreto-Ley 233/03, Modificativo de la Ley General de la Vivienda.

GACETA OFICIAL EXTRAORDINARIA NO 35 DE LA REPÚBLICA DE CUBA, de miércoles 2 de noviembre de 2011 el Decreto-Ley No 288: Modificativo de la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.