**GOC-2016- 373 -EX9**

**RESOLUCIÓN CONJUNTA No. 1/2016**

**MICONS - IPF**

**POR CUANTO**: La Ley General de la Vivienda, tal como quedó modificada por el Decreto-Ley No. 322 “Modificativo de la Ley General de la Vivienda” de 31 de julio de 2014, establece en su artículo 4, que el Ministerio de la Construcción es el organismo de la Administración Central del Estado que tiene como parte de su misión, dirigir y contro-lar la aplicación de la política del Estado y del obierno en cuanto a la Vivienda, y en su artículo 145.2 transfiere al Instituto de Planificación Física las facultades para elaborar, aprobar y controlar los procedimientos en cuanto al otorgamiento de licencias de cons-trucción y dictámenes técnicos para la descripción y tasación de viviendas y certificación

de medidas y linderos.

**POR CUANTO**: La Resolución No. 342 de 31 de octubre de 2011, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, establece el procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad y su inscripción en los Registros de la Propiedad, que al amparo de las modificaciones realizadas en la citada Ley No. 65 requiere de una actualización.

**POR TANTO**: En el ejercicio de las facultades conferidas al Ministro de la Cons-trucción por el artículo 100, inciso a), de la Constitución de la República de Cuba y al Presidente del Instituto de Planificación Física por la Disposición Final Cuarta del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014, Modificativo de la Ley No. 65, “Ley General de la Vivienda”,

**R e s o l v e m o s :**

**ÚNICO: Aprobar el siguiente “PROCEDIMIENTO PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD Y LA INSCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS ESTATALES Y EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”**

**CAPÍTULO I**

**DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD Y LA INSCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS ESTATALES Y EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**SECCIÓN PRIMERA**

**Actualización de títulos de propiedad**

ARTÍCULO1.- El presente procedimiento establece las normas para la actualización de los títulos de propiedad en los casos siguientes:

1. Haya errores u omisiones relativos a los elementos de la descripción, tasación, o no consten los linderos y sus medidas;
2. se realicen acciones constructivas internas que modifiquen la descripción de la vivienda, la unifiquen o dividan y no requieren licencia ni autorización de obra;
3. no coincida la realidad física con la reflejada en el título de propiedad, por haberse ejecutado acciones constructivas de ampliación, rehabilitación o remodelación, siempre que no se hayan violado los requisitos técnico-constructivos y las regulaciones urbanas y territoriales; y
4. sea necesaria la rectificación o ajuste de los linderos y sus medidas y la superficie total.

ARTÍCULO2.1.- Las personas interesadas en actualizar sus títulos de propiedad, al amparo de los incisos a) y b) del artículo 1, solo requieren presentar el Dictamen Técnico que emite la Dirección Municipal de Planificación Física a los efectos de la actuación notarial correspondiente.

2.- En los casos en que la actualización es al amparo del inciso c) del artículo 1, es competente la Dirección Municipal de la Vivienda que en su actuación tiene en cuenta el cumplimiento de las regulaciones urbanas y territoriales.

3.- Cuando la actualización es al amparo del inciso d) del artículo 1 es competente la Dirección Municipal de Planificación Física.

ARTÍCULO 3.1.- Las personas interesadas en actualizar sus títulos de propiedad al amparo del inciso c) del artículo 1 solicitan, ante las direcciones municipales de Planifica-ción Física la Certificación sobre Regulaciones Urbanas a los efectos de su presentación ante el Arquitecto de la Comunidad para la elaboración del Documento Técnico.

2.- Obtenido el Documento Técnico, las personas interesadas concurren ante la Direc-ción Municipal de Planificación Física a los efectos de solicitar el Dictamen Técnico de Descripción y Tasación.

3.- En los casos de violaciones urbanas, territoriales y de requisitos técnico-construc-tivos, la Dirección Municipal de Planificación Física adopta las medidas previstas en la legislación vigente.

4.- El Dictamen Técnico de descripción y tasación que emite la Dirección Municipal de Planificación Física refleja los elementos que constan en el título de propiedad y las de las nuevas acciones realizadas, la descripción actual y estado técnico-constructivo.

ARTÍCULO 4.1.- El Dictamen Técnico referido en el artículo anterior se presenta por las personas interesadas ante la Dirección Municipal de la Vivienda a los efectos de la actualización de los títulos de propiedad según el inciso c) del artículo 1.

2.- Los interesados, además, presentan:

1. Escrito de solicitud con todas sus generales;
2. titularidad de la vivienda; y
3. sello del timbre.

3.- El Director Municipal de la Vivienda al dictar la Resolución, tiene en cuenta:

1. Que las acciones constructivas estén totalmente concluidas; y
2. que ofrezcan durabilidad y resistencia por la calidad de los materiales empleados, según Documento Técnico de la Empresa de Servicios, del Arquitecto de la Comunidad y Dictamen Técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física.

ARTÍCULO 5.- Es requisito para la actualización de los títulos de propiedad al amparo del inciso c) del artículo 1, que las acciones constructivas realizadas no hayan sido res-pecto a títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, cuya actualización se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011, “Modificativo de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda”.

ARTÍCULO 6.1.- El Director Municipal de Planificación Física en la actualización de títulos de propiedad, además del reconocimiento del terreno adicional regulado en el Acuerdo No. 1810 de 25 de junio de 1985, tramita y resuelve por Resolución, la rectifica-ción de errores en las medidas y linderos cuando las reflejadas en el Título de Propiedad difieren de las existentes físicamente.

2.- En el Dictamen Técnico que se emita, se fijan las medidas y linderos a reconocer, a partir del análisis realizado por las áreas especializadas en el que tienen en cuenta el dis-frute pacífico, de forma pública y notoria del terreno, que por su reducida cabida o por su acceso no permita la construcción de un nuevo inmueble ni otro uso, y por tanto no es de interés estatal; información que se obtiene del catastro o la que resulte de medir y calcular el terreno por la Dirección Municipal de Planificación Física.

3.- El Director Municipal de Planificación Física al emitir la Resolución, fundamenta la decisión con expresión de los elementos que le sirven de base, sean de Catastro, Urbanismo, u otra, según el caso, sobre el interés estatal y la procedencia o no del terreno a reconocer.

ARTÍCULO 7.- Cuando la actualización de título tiene su origen en la existencia de terreno sobre el que no se ha cumplido la obligación de pago del derecho perpetuo de superficie, o litis por medidas y linderos con los colindantes, las personas interesadas pro-mueven el reconocimiento del derecho que le corresponda ante la Dirección Municipal de Planificación Física.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**Inscripción en el Registro de la Propiedad de las viviendas estatales**

**en arrendamiento permane**nte

ARTÍCULO 8.1.- Son viviendas estatales en arrendamiento permanente, aquellas que integran el fondo de los órganos locales del Poder Popular, bajo el régimen jurídico regu-lado en el Capítulo IV de la Ley No. 65, “Ley General de la Vivienda”.

2.- Las viviendas estatales en arrendamiento permanente se inscriben en el Registro de la Propiedad por las direcciones municipales de la Vivienda donde están ubicadas o el titular del derecho, con la presentación del Contrato suscrito, que entre sus cláusulas refleja la vía de adquisición por el Estado del inmueble, y la descripción, medidas y linderos y precio legal.

ARTÍCULO9.- Los directores municipales de la Vivienda emiten la Certificación para inscribir en el Registro de la Propiedad las viviendas en arrendamiento permanente, en el que consta:

1. Título u otro documento por el que ingresó la vivienda al fondo estatal (resoluciones administrativas o judiciales y Certificación de Habitable en las nuevas construcciones);
2. fecha y órgano que la emitió; y
3. dirección de la vivienda.

ARTÍCULO 10.- Las direcciones municipales de la Vivienda tramitan las solicitudes presentadas en los casos de derecho de arrendamiento, otorgados al amparo del Capítulo IV, Sección Primera de la Ley No. 65, “Ley General de la Vivienda”, y usufructo de vivienda en los casos previstos en el inciso a) del artículo 1 de la presente Resolución.

**SECCIÓN TERCERA**

**Inscripción en el Registro de la Propiedad de los edificios multifamiliares**

ARTÍCULO 11.1.- Los directores municipales de la Vivienda solicitan al Registro de la Propiedad la inscripción de los edificios multifamiliares bajo el régimen jurídico pre-visto en la Ley General de la Vivienda y sus disposiciones complementarias, sean estos de administración propia o de administración municipal, en un término de treinta (30) días, contados a partir de su terminación.

2.- Para optimizar la inscripción de edificios multifamiliares se puede emitir una Certi-ficación Múltiple, donde consta identificado cada edificio y los datos requeridos conforme con lo establecido en la presente Resolución.

3.- Se exceptúan los edificios multifamiliares que son medios básicos o vinculados, los que son inscriptos por las entidades que los poseen, cuando tienen más del cincuenta por ciento (50%) de los apartamentos en este régimen.

4.- Cuando en un edificio multifamiliar no inscripto en el Registro de la Propiedad, se realiza la transmisión de dominio de uno de sus apartamentos, las direcciones municipa-les de la Vivienda inscriben el edificio en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de conocer esta circunstancia.

ARTÍCULO12.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, el Director Mu-nicipal de la Vivienda, emite Certificación en la que conste:

1. Dirección del edificio;
2. descripción general (linderos, tipología, número de apartamentos y número de plan-tas); y
3. áreas comunes (solo se relacionan, según el caso, escaleras, garajes, lobby, terreno, terrazas, cisterna, elevadores).

**CAPÍTULO II**

**DESCRIPCIÓN, TASACIÓN Y MEDIDAS Y LINDEROS**

ARTÍCULO13.- La descripción y tasación de viviendas contiene a todos los efectos que sea exigible, los siguientes elementos:

I. Localización geográfica:

1. Ubicación geográfica (dirección del inmueble: calle, número, entrecalles, reparto, barrio, poblado o finca; municipio, provincia; y
2. naturaleza urbana o rural del inmueble. De tratarse de un apartamento en un edificio multifamiliar se consigna el número que le corresponde.

II. Características generales:

1. Tipo de inmueble (casa o apartamento);
2. cantidad de plantas; y
3. distribución.

III. Características de la construcción:

1. Año de construcción;
2. muros, entrepisos, pisos, cubiertas;
3. área de superficie útil a los efectos del cálculo del precio legal, ocupada y total; y
4. estado técnico (bueno, regular o malo).

IV. Medidas y linderos:

1. Colindancia (por el frente, derecho, izquierdo, y fondo, siempre saliendo del inmueble);
2. medidas (por todos y cada uno de los lados, dados en Sistema Métrico Decimal). Cuando se trata de apartamentos en edificios multifamiliares, se refleja el número de los apartamentos colindantes.

V. Precio legal:

El valor legal es el que consta en los títulos de dominio o en la descripción y tasación emitido en el Dictamen Técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física, según proceda, que mantiene su vigencia mientras no se realicen acciones que modifiquen o alteren la tipología, estado técnico o descripción de la vivienda.

VI. Elementos comunes de la construcción: cisterna, motobomba, acometida eléctrica, accesos, otros.

**DISPOSICIONES ESPECIALES**

**PRIMERA**: Los directores municipales de la Vivienda adoptan las medidas necesarias para que se cumpla con:

1. Entrega de expedientes ante solicitudes del Director Municipal de Planificación Física en litigios de medidas y linderos; esta solicitud ha de contener: No. de expediente, nombre y apellidos del promovente y asunto;
2. el acceso a los expedientes, en asuntos que se tramiten por las direcciones municipales de Planificación Física; y
3. el acceso de los registradores de la propiedad a expedientes básicos, a los efectos de su revisión para la calificación registral.

**SEGUNDA**: La Dirección Municipal de la Vivienda para emitir Resolución de transferencia de la propiedad de las viviendas del fondo disponible del Estado, excepto las obras nuevas, solicita de oficio, previa entrega del levantamiento de la vivienda, a la Dirección Municipal de Planificación Física, el Dictamen Técnico sobre descripción y tasación.

**TERCERA**: En las resoluciones del Director Municipal de la Vivienda de transferen-cia de la propiedad, cuando quede pendiente en el reconocimiento el Derecho Perpetuo de Superficie, se dispone la obligación de comparecer ante la Dirección Municipal de Pla-nificación Física, a sus efectos y se da cuenta para el control y seguimiento pertinentes.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**PRIMERA**: Derogar la Resolución No. 342 de 31 de octubre de 2011 de la Presidenta del Instituto Nacional de la Vivienda.

**PUBLÍQUESE** en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

**Regístrese** y archívese el original en el protocolo de resoluciones.

**DADA** en La Habana, a los 22 días de marzo de 2016.

**Ing. René Mesa Villafaña Samuel Rodiles Planas**

**Ministro de la Construcción Presidente del Instituto de Planificacion Física**