



# **PROYECTO LEY**

## **DE LA VIVIENDA**



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**JUAN ESTEBAN LAZO HERNÁNDEZ**, Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba.

**HAGO SABER:** Que la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba, en su sesión del día \_\_\_\_\_, correspondiente al \_\_\_\_\_ Período Ordinario de Sesiones de la X Legislatura, ha aprobado lo siguiente:

**POR CUANTO:** El Artículo 71 de la Constitución de la República de Cuba reconoce a todas las personas el derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable, y el Estado hace efectivo este derecho mediante programas de construcción, rehabilitación y conservación de viviendas, con la participación de entidades, de la población y otras formas de gestión, en correspondencia con las políticas públicas, las normas del ordenamiento territorial y urbano y las leyes.

**POR CUANTO:** En su alegato con motivo de la gesta del Moncada conocido como “La Historia me Absolverá”, el Comandante en Jefe de la Revolución Cubana condenó el régimen de explotación que imperaba en Cuba al presentar el sombrío espectáculo de las viviendas miserables que ocupaba gran parte del pueblo y la extorsión que significaba el negocio de los alquileres de espacios habitacionales.

**POR CUANTO:** La Ley de Reforma Urbana, de 14 de octubre de 1960, convirtió en propietarios de sus viviendas a los que en esos momentos las ocupaban como arrendatarios y la Ley 48, de 27 de diciembre de 1984, Ley General de la Vivienda, autorizó la transferencia de la propiedad a los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos de sus viviendas, y la entrega en propiedad de las viviendas que en lo sucesivo se asignaren por el Estado para esos fines.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**POR CUANTO:** La Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, sistematizó los principios que, desde inicio de la Revolución, rigen nuestra política y legislación, fundamentalmente sobre la responsabilidad y esfuerzos del Estado en la solución del problema habitacional, con la participación activa de la población.

**POR CUANTO:** La actualización del Modelo Económico Social requiere el ordenamiento del marco jurídico acorde con la nueva realidad, por lo que resulta necesario elaborar una Ley de la Vivienda que tenga un enfoque integral sociocultural, económico y medioambiental, que permita una articulación entre la política de vivienda y la política urbana, manteniendo los principios sociales logrados por la Revolución y la protección desde las políticas públicas a las personas en situación y a los jóvenes en el acceso a una vivienda adecuada.

**POR TANTO:** La Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el inciso c) del Artículo 108, de la Constitución de la República de Cuba, acuerda aprobar la siguiente:

**LEY No. \_\_\_\_**

## **LEY DE LA VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.1.** La presente Ley tiene como objeto establecer y regular las formas en que el Estado hace efectivo el derecho de las personas a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable con criterios de resiliencia climática y eficiencia energética.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

2. Su ámbito de aplicación alcanza las acciones de protección pública, gestión de la vivienda en términos de producción, calidad, financiamiento, distribución, uso y conservación, así como su acceso y transmisión.

3. La interpretación y aplicación de la presente Ley se realiza en armonía con la Constitución, demás leyes y los tratados internacionales de los que Cuba es Estado Parte, garantizando la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, la protección frente a toda forma de violencia de género o familiar, la observancia del interés superior de niñas, niños y adolescentes y la preservación de los derechos de las personas en situación de vulnerabilidad.

**Artículo 2.** El Ministerio de la Construcción es el organismo de la Administración Central del Estado que tiene como misión proponer, dirigir y controlar la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en relación con la Vivienda, expresada en su enfoque sociocultural, económico y medioambiental, con integración de la escala urbana y arquitectónica, los procesos de ejecución de intervenciones arquitectónicas y urbanísticas, con enfoques de resiliencia climática y eficiencia energética en coordinación con los organismos correspondientes.

**Artículo 3.** Cuando se hace mención a personas naturales, se entiende a los ciudadanos cubanos y a los extranjeros con residencia permanente en el territorio nacional, con la excepción que se establece en el Artículo 43 de la presente Ley.

**Artículo 4.1.** Se reconoce el derecho a las personas naturales a tener hasta dos viviendas en propiedad, sin perjuicio del que posee sobre la vivienda de descanso o veraneo, que así esté declarado en el título constitutivo.

2. De conocerse posible vulneración del derecho anterior, el director de la Vivienda Municipal radica expediente conforme se establece en el Reglamento para decidir lo que en derecho proceda; de demostrarse



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

dispone mediante resolución la pérdida de la vivienda adquirida en infracción del precepto, que será la última.

## **CAPITULO II**

### **PRINCIPIOS Y DEFINICIONES**

**Artículo 5.** Principios rectores de la Ley:

- 1.** Naturaleza social: conjugación estratégica de políticas públicas de protección no lucrativas y el respeto a los derechos sobre la vivienda de las personas, en correspondencia con el desarrollo económico, cultural y los principios constitucionales de justicia social.
- 2.** Equidad e inclusión social con enfoque de género e interseccional: posibilidad de todas las personas naturales a acceder a una vivienda adecuada, sin ninguna discriminación por razones de sexo, género, orientación sexual, identidad de género, edad, origen étnico, color de la piel, creencia religiosa, discapacidad, origen nacional o territorial, o cualquier otra condición o circunstancias personales que implique distinción lesiva a la dignidad humana mediante una amplia diversidad de oferta, precios, formas de tenencia y acceso.
- 3.** Protección jurídica y seguridad: el Estado asegura el ejercicio pleno del uso, disfrute, libre disposición de la vivienda y garantiza su seguridad jurídica a través del sistema legal.
- 4.** Contribución: los tributos y otras cargas, establecidos en las disposiciones normativas, se destinan a garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada que favorezca a un hábitat seguro y saludable.
- 5.** Subsidio: recursos financieros aportados por el Presupuesto del Estado para beneficiar a personas naturales en relación con su capacidad económica.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**6. Complementariedad:** relación de la vivienda con su entorno en correspondencia con el ordenamiento territorial y urbano.

**7. Participación ciudadana:** la población en cualquiera de sus formas de organización que estimulen la solidaridad participa en decisiones públicas relacionadas con su entorno a través de programas y políticas establecidas.

**Artículo 6.** Las disposiciones contenidas en la Ley tienen, además, el objetivo de contribuir a lograr asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles en correspondencia con las normas establecidas, por lo que impulsa el equilibrio de la relación campo-ciudad, aprovecha las potencialidades locales, diversifica las ofertas de viviendas y prioriza la conservación para elevar la calidad de viviendas y urbanizaciones y satisfacer progresivamente la demanda.

**Artículo 7.** A los efectos de la Ley se entiende por:

- a) Vivienda adecuada: espacio habitable de naturaleza urbana o rural con condiciones ambientales y espaciales para el desarrollo de la vida de la familia, que ofrece protección contra el medio ambiente exterior, enfermedades, accidentes y garantiza el acceso a los servicios básicos e infraestructura, a la asequibilidad y seguridad en la tenencia;
- b) vivienda social protegida o de interés social: es la gestionada por el Estado para la población protegida, priorizada o en situación de vulnerabilidad;
- c) vivienda hotelera: habitación con baño y servicios colectivos para cocinar, comer, lavar y estar; en ocasiones, puede contar con cocina auxiliar;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- d) vivienda para personas adultas mayores: la que tiene condiciones de accesibilidad que incluye cuarto, baño, cocina auxiliar y otros servicios y puede tener facilidades colectivas que garantizan la atención especializada a este grupo etario;
- e) vivienda progresiva o evolutiva: es la que en su etapa inicial cuenta con condiciones mínimas de habitabilidad y es mejorada de forma gradual;
- f) vivienda mínima adecuada: la que cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad; cuando el financiamiento procede del fondo para subsidios se denomina Célula Básica Habitacional;
- g) vivienda refugio: es la que cuenta con espacios destinados a proteger a personas que habitan en viviendas en condiciones de riesgos contra eventos meteorológicos y desastres extremos;
- h) vivienda flexible o transformable: es aquella que, por su diseño, se adecua a diferentes configuraciones espaciales y admite transformaciones en el tiempo;
- i) vivienda familiar: es la de propiedad de uno o ambos miembros de una pareja matrimonial o en unión de hecho afectiva constituida, destinada para residir, con vocación de permanencia de la familia que han formado; y la de una persona sola propietaria que destina para vivir con los miembros de la familia que igualmente ha construido;
- j) vivienda productiva: es aquella destinada al desarrollo de una actividad productiva o de servicio, por parte de su titular u otros beneficiarios; que puede contar con espacios para el alojamiento del titular y su familia;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- k) ciudadela o cuartería: conjunto de cuartos con puerta a un área común, habitados por diversos núcleos familiares en una edificación; cuando uno de los cuartos tiene acceso directo a la calle, se denomina accesoria;
- l) cuarto: espacio de uso múltiple utilizado para vivir y que no cumple los requisitos de habitabilidad de una vivienda mínima adecuada;
- m) tipología constructiva: es la clasificación según los materiales de construcción empleados en paredes, cubiertas, pisos y entresijos;
- n) tipología de vivienda: es la clasificación según la forma de asociación, de acuerdo con la solución volumétrica, o atendiendo a la organización del espacio interior;
- ñ) cooperativas de viviendas: asociación de personas para gestionar y con recursos financieros propios, proyectar, ejecutar, mantener y conservar viviendas en correspondencia con sus acuerdos y reglamentos;
- o) acción emergente: conjunto de intervenciones arquitectónicas de carácter urgente para detener el deterioro y el colapso o ambas de la edificación, sin comprometer su condición de habitabilidad;
- p) construcción de viviendas por esfuerzo propio: es la que gestiona, produce y financia la población o mediante contratación de fuerza de trabajo; con asesoría técnica, proyecto arquitectónico, regulaciones territoriales y urbanísticas y las aprobaciones correspondientes;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

q) rehabilitación urbana integral: proceso que se desarrolla de forma progresiva según el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano y un proyecto técnico aprobado que incluye mantenimiento, rehabilitación y nueva construcción, tanto de las edificaciones como la infraestructura, los servicios y el espacio público para mejorar el aprovechamiento del suelo y la habitabilidad en zonas urbanas centrales deterioradas sin desplazar a la población residente, elevar las densidades y preservar los valores del lugar;

r) regeneración urbana: proceso que consiste en la transformación de áreas urbanas consolidadas en zonas de interés y se utiliza como un mecanismo para invertir un proceso de decadencia económica, demográfica y social a través de una intervención que en muchos casos viene marcada por una acción pública;

s) población protegida: es la que trabaja en sectores claves del país, y que no cuenta con recursos suficientes para adquirir o alquilar una vivienda y el Estado beneficia favoreciendo su acceso a una vivienda adecuada;

t) población priorizada: la que vive en condiciones de hacinamiento fundamentalmente en centros urbanos o jóvenes en edad laboral y reproductiva, las madres, padres u otras personas que tienen a su cargo tres o más niñas, niños o adolescentes, que el Estado prioriza favoreciendo su acceso a una vivienda adecuada; se incluye en esta categoría a las personas con méritos relevantes por su aporte a la sociedad; y

u) población en situación de vulnerabilidad: la que habita en condiciones de riesgos, la sensible por la edad, enfermedad, situación de discapacidad, violencia familiar, personas que se dedican al trabajo



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

doméstico y a cuidados no remunerados de escasos recursos económicos y otras de bajos ingresos; que por su situación habitacional el Estado prioriza favoreciendo su acceso a una vivienda adecuada.

### **CAPÍTULO III**

## **POLÍTICA Y PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO HABITACIONAL**

### **Sección Primera**

#### **Generalidades**

**Artículo 8.** El Ministro de la Construcción propone al Consejo de Ministros la Política de la Vivienda y aprueba el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional considerado como el conjunto de acciones planificadas y organizadas con el objetivo de desarrollar el hábitat en general, la vivienda y sus urbanizaciones en particular, con un enfoque integral y sostenible, sobre las bases siguientes:

- a) Correspondencia con la política de desarrollo económico y social del país;
- b) promover oportunidades de acceso a la vivienda adecuada para toda la población;
- c) diseñar y promover estrategias que favorezcan la diversificación de la oferta, el financiamiento, la gestión y la ejecución de viviendas;
- d) diversificar la oferta habitacional acorde a la dinámica demográfica, con nuevas modalidades de alojamiento tales como vivienda hotelera, vivienda para personas adultas mayores, vivienda progresiva, vivienda flexible y fomentar el alquiler;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- e) elevar la calidad de la vivienda mediante estrategias, planes y acciones encaminadas a la ejecución de intervenciones arquitectónicas y urbanísticas, priorizando soluciones que incrementen la resiliencia climática y la eficiencia energética en correspondencia con las normas técnicas y las proyecciones para el cambio climático del territorio;
- f) promover la rehabilitación energética del parque habitacional existente como estrategia prioritaria para reducir la vulnerabilidad climática, mejorar el ambiente térmico interior y disminuir el consumo energético;
- g) fomentar el uso de materiales de construcción locales, sostenibles y de bajo impacto ambiental, así como el desarrollo de tecnologías constructivas que incrementen la resiliencia de las viviendas y de la vivienda refugio ante eventos climáticos extremos;
- h) incorporar soluciones basadas en la naturaleza en el diseño de urbanizaciones, barrios y viviendas como medida de adaptación al cambio climático y mejora de la calidad ambiental urbana;
- i) promover la regeneración y la rehabilitación urbana integral y articular la gestión de los diferentes actores económicos en el sector de la vivienda y las urbanizaciones;
- j) priorizar las intervenciones en barrios degradados, precarios e informales; y
- k) garantizar la seguridad jurídica en las formas de tenencia de la vivienda.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 9.1.** El Programa Nacional de Desarrollo Habitacional se rige por la planeación del desarrollo territorial, urbano y socioeconómico del país; establece principios, objetivos, estrategias, acciones y responsabilidades institucionales e intersectoriales de los gobiernos y otros actores económicos.

**2.** Se formula a partir de las políticas aprobadas, se materializa en los planes y es objeto de un proceso permanente de control, evaluación y actualización por el organismo rector.

**3.** Incluye un componente específico de resiliencia climática y eficiencia energética, con metas cuantificables, indicadores de seguimiento y asignación presupuestaria diferenciada.

## **Sección Segunda**

### **Sistema Nacional de la Vivienda para el Desarrollo Habitacional**

**Artículo 10.** El Sistema Nacional de la Vivienda para el Desarrollo Habitacional integra relaciones sociales, económicas, territoriales, técnico-tecnológicas, metodológicas y jurídicas, que vinculan acciones, instrumentos y procesos entre los diferentes sectores y niveles orientados a la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población y su articulación con el desarrollo integral de la vivienda y sus urbanizaciones, siendo sus objetivos:

- a) Dirigir, coordinar y concertar las acciones de todos los sectores productivos que inciden en el cumplimiento de los objetivos, prioridades y estrategias de la Política y el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- b) garantizar la coordinación entre el Estado y sus instituciones con los niveles de gobiernos provinciales y municipales; en particular la articulación efectiva con los organismos correspondientes e incorpora criterios de resiliencia climática y eficiencia energética en la Política de la Vivienda;
- c) proponer disposiciones normativas para implementar lo dispuesto en la presente Ley y controlar su cumplimiento;
- d) propender al mejoramiento del patrimonio habitacional y a la disminución de su déficit cuantitativo y cualitativo;
- e) elaborar e implementar instrumentos de participación de los actores de la sociedad que incluya a la ciudadanía, la academia, expertos nacionales y extranjeros;
- f) diversificar las vías de financiamiento;
- g) potenciar las investigaciones, el desarrollo de nuevas soluciones de diseño técnico y técnico-tecnológicas en los proyectos urbanos y de vivienda, con un enfoque de ciencia e innovación y transferencia tecnológica en materia de diseño bioclimático construcción resiliente, eficiencia energética y uso de energías renovables en la vivienda;
- h) establecer mecanismos de monitoreo y evaluación del desempeño climático y energético del parque habitacional, con indicadores que permitan medir el avance en la reducción de vulnerabilidades y emisiones; y
- i) recibir, procesar y evaluar las estadísticas de los resultados del Programa Nacional de Desarrollo Habitacional y proponer sus ajustes.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

## **CAPÍTULO IV**

### **CONSTRUCCIÓN Y OTRAS INTERVENCIONES EN VIVIENDAS**

#### **Sección Primera**

#### **Disposiciones Generales**

**Artículo 11.** Es responsabilidad del Estado el desarrollo de programas constructivos para la solución del déficit habitacional mediante diferentes intervenciones arquitectónicas y urbanísticas con la combinación de la acción estatal y el esfuerzo propio de la población, que incorporan criterios de resiliencia climática y eficiencia energética.

**Artículo 12.1.** El Estado fomenta la construcción por esfuerzo propio de la población y tiene en cuenta para esto los planes de ordenamiento territorial y urbano y los requerimientos legales, el acceso a asesoría técnica y a proyectos arquitectónicos que incorporan criterios de resiliencia climática y eficiencia energética y a materiales de construcción de calidad.

**2.** El Estado promueve programas de capacitación y asistencia técnica para la construcción por esfuerzo propio, con énfasis en soluciones pasivas de diseño adecuadas al contexto y el clima, técnicas constructivas resilientes, uso eficiente de materiales, y medidas de adaptación climática.

**3.** El Estado favorece la asociación de personas para la construcción por esfuerzo propio de inmuebles de más de una vivienda con el fin de lograr un mejor aprovechamiento del suelo, así como la terminación de viviendas estatales en ejecución por esfuerzo propio de la población.

**Artículo 13.** El Estado establece los principios para la conversión en función habitacional del patrimonio edificado en funciones administrativas o de servicios de los Organismos de la Administración Central del Estado, órganos estatales, entidades y administraciones provinciales o municipales conforme se establece en el Reglamento de la presente Ley.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 14.1.** El Estado incentiva y gestiona la regeneración y la rehabilitación urbana integral en correspondencia con los planes de ordenamiento territorial y urbano e incorpora medidas de rehabilitación energética y adaptación climática, priorizando soluciones basadas en la naturaleza y el uso de materiales sostenibles.

**2.** Las intervenciones arquitectónicas en edificios de pisos y apartamentos en zonas urbanas responden a proyectos de rehabilitación urbana integral con la participación de todos los actores del territorio.

**Artículo 15.** Corresponde al Estado y a otras formas de gestión autorizadas, la proyección, financiamiento y ejecución de las urbanizaciones en el desarrollo de nuevas zonas de crecimiento e integrarlas con los asentamientos humanos existentes, en correspondencia con el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano.

**Artículo 16.** Las intervenciones arquitectónicas en viviendas ubicadas en las zonas urbanas o edificaciones aisladas en espacios abiertos, declaradas Monumento Nacional o Local, se ajustan en lo pertinente a lo establecido en la presente Ley y en la Ley General de Protección del Patrimonio Cultural y Patrimonio Natural.

**Artículo 17.** Los órganos, organismos y entidades que actúan como inversionistas están obligados a aportar hasta el 20 % de las viviendas edificadas al patrimonio disponible de los consejos de la Administración municipales para su asignación con fines habitacionales; o dar solución, en esa misma proporción, a las condiciones del entorno urbano donde se construyen las viviendas siempre que no se perjudiquen los intereses de la Defensa y Seguridad Nacional.

**Artículo 18.1.** Corresponde a la Dirección de la Vivienda Municipal mantener actualizado el levantamiento de las edificaciones de viviendas en estado de ruina e informar al Consejo de la Administración Municipal para que se incluyan en los planes de inversiones.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

2. Cuando la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo dictamina el estado de ruina de una edificación de viviendas, remite copia al director de la Vivienda Municipal.
3. El director de la Vivienda municipal mediante Comunicación escrita a los ocupantes dispone el término en que están obligados a abandonarlas y su reubicación, si procede.
4. En caso de incumplimiento de los ocupantes, se actúa conforme al Artículo 185 de la presente Ley.

## **Sección Segunda**

### **Formas de gestión de la vivienda**

**Artículo 19.** Los gobiernos provinciales del Poder Popular y los consejos de las Administraciones municipales garantizan la implementación coherente y consistente de la Política de la Vivienda en sus respectivos territorios con la participación de todos los actores involucrados en el proceso de planeamiento, diseño y producción.

**Artículo 20.1.** En el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional participan todas las formas de gestión:

- a) Estatal;
- b) esfuerzo propio de la población;
- c) cooperativas de viviendas;
- d) microbrigadas;
- e) micros, pequeñas y medianas empresas;
- f) inmobiliarias; y
- g) otras formas establecidas.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**2.** Todos los actores que participan en el Programa se rigen por las normas en materia de Vivienda.

**Artículo 21.1.** Las direcciones de la Vivienda municipales, entidades económicas y otros inversionistas estatales y no estatales están obligados a:

- a) El cumplimiento de las regulaciones para el proceso inversionista;
  - b) el cumplimiento de los programas, planes y proyectos aprobados;
  - c) el cumplimiento del cronograma y del presupuesto aprobado.
  - d) el control del uso de los recursos financieros, materiales y humanos;
- y
- e) la calidad en la ejecución de lo construido;

**2.** Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior se realizan acciones de control y fiscalización por el organismo rector.

**Artículo 22.1.** Las construcciones, y otras intervenciones arquitectónicas que se realizan en vivienda, pisos o apartamentos, edificios de pisos o apartamentos o locales por personas naturales o jurídicas, se autorizan mediante Licencia de Construcción o Autorización de Obra, expedida por la dirección municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo; el Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, determina las Licencias de Construcción que le corresponde aprobar a la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

**2.** El Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo establece las intervenciones arquitectónicas que son objeto de Licencia de Construcción o Autorización de Obra.

**3.** No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra las intervenciones de conservación y las realizadas en el interior de la vivienda, piso o apartamento que no modifiquen fachada, ni afecten la carga y la estructura de la edificación.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

4. El Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo al regular la concesión de licencias de construcción y autorizaciones de obras, tiene en cuenta el máximo aprovechamiento de los terrenos disponibles y el cumplimiento de las regulaciones contenidas en los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano, aprobados por las autoridades correspondientes.

**Artículo 23.1.** La dirección municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en los casos aprobados por el Consejo de la Administración Municipal y de acuerdo con las prioridades establecidas, entrega solares yermos de propiedad estatal en concepto de derecho perpetuo de superficie mediante el pago correspondiente, a personas naturales para la construcción de viviendas en su territorio, conforme con procedimiento establecido.

2. El que recibe el solar yermo está obligado a comenzar la fabricación en el término de un año a partir de su adquisición, en caso contrario la dirección municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo puede disponer prorrogarlo por un año o disponer la cancelación del derecho de superficie concedido con devolución del precio pagado, menos un descuento por los gastos de la operación.

3. La dirección municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo podrá disponer además la cancelación del derecho de superficie concedido sin devolución del precio pagado cuando el superficiario abandone deliberadamente del derecho otorgado.

4. Se prohíbe el traspaso del derecho perpetuo de superficie otorgado por el Estado, excepto en caso de la transmisión mortis causa.

**Artículo 24.** Las personas naturales, para realizar intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio, tienen los siguientes derechos:



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario, en concepto de propiedad o de derecho de superficie;
- b) adquirir local o inmueble del patrimonio estatal con condiciones adecuadas para convertirlo en vivienda;
- c) solicitar la entrega en derecho perpetuo de superficie de un terreno estatal;
- d) obtener el derecho sobre una azotea previo cumplimiento de las formalidades legales;
- e) adquirir un proyecto técnico ejecutivo elaborado y aprobado por una entidad autorizada;
- f) asociarse para el desarrollo y ejecución de proyectos que favorezcan el aprovechamiento del suelo;
- g) solicitar créditos bancarios;
- h) solicitar subsidios;
- i) contratar asistencia técnica a entidades autorizadas u obtenerla de un familiar;
- j) recibir asesoría técnica sobre criterios de resiliencia climática y eficiencia energética aplicables al proyecto de entidades autorizadas;
- k) acceder a información sobre riesgos climáticos del sitio donde se ubica la construcción, incluyendo mapas de vulnerabilidad y proyecciones de cambio climático, proporcionados por las autoridades competentes;
- l) solicitar y obtener el certificado de regulaciones urbanísticas para el uso del suelo y la correspondiente autorización o licencia de obra cuando corresponda;
- m) alquilar medios, equipos y herramientas a las entidades autorizadas;
- n) contratar fuerza de trabajo y servicios constructivos integrales a empresas estatales, cooperativas u otras formas organizativas autorizadas;
- o) solicitar y obtener el certificado de habitable; y
- p) tramitar la titularidad de lo construido mediante escritura pública ante notario.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 25.** Las personas naturales que realizan intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio tienen los siguientes deberes:

- a) Pagar el precio del derecho de superficie;
- b) cumplir con lo establecido en la documentación técnica y administrativa aprobada;
- c) garantizar la calidad según las normas y regulaciones de la construcción para la ejecución de obra;
- d) mostrar a las autoridades y funcionarios competentes los documentos relacionados con la construcción;
- e) preservar el entorno urbano, que incluye el no vertimiento de escombros, roturas de aceras, tuberías, cableados, antenas receptoras de señales, viales y otros elementos de servicio público;
- f) solicitar certificado de habitable; y
- g) formalizar la descripción de obra mediante escritura pública ante notario.

### **Sección Tercera**

#### **Financiamiento para la urbanización e intervenciones**

**Artículo 26.1.** El financiamiento para las urbanizaciones y las intervenciones arquitectónicas de las viviendas se realiza mediante:

- a) créditos bancarios;
- b) asignación del Presupuesto del Estado;
- c) ingresos personales;
- d) mixto, se interrelacionan: los ingresos personales, el crédito bancario y las asignaciones del Presupuesto del Estado;
- e) utilidades de las entidades económicas;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- f) subsidios presupuestarios; y
- g) otras fuentes autorizadas.

**2.** Se priorizan las intervenciones que incorporan criterios de resiliencia climática y eficiencia energética, así como el uso de materiales locales y sostenibles.

**3.** Las políticas de financiamiento incorporan análisis de impacto de género e interseccional y mecanismos diferenciados para personas en situación de vulnerabilidad.

**Artículo 27.** El financiamiento hipotecario se puede establecer como garantía sobre la vivienda objeto de inversión u otra en propiedad del titular del financiamiento, que no sea la vivienda familiar.

**Artículo 28.1.** El valor de las intervenciones arquitectónicas que realizan los consejos de la Administración municipales en viviendas o áreas comunes de edificios de pisos y apartamentos es igual a los gastos y costos en los que incurra el inversionista.

**2.** Los beneficiados pagan totalmente el valor de una sola vez o en tantas mensualidades como se hayan pactado y comienzan el pago dentro de los tres primeros meses de concluidas las intervenciones.

**3.** Los obligados al pago pueden solicitar créditos al Banco; conforme a los procedimientos establecidos.

**4.** Las entidades económicas pueden financiar total o parcialmente el valor de las intervenciones a partir de sus utilidades; igualmente por interés de la Defensa y la Seguridad Nacional subsidiar a partir de los presupuestos aprobados.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 29.1.** El Estado puede asumir el costo de la rehabilitación estructural y sustitución de redes en los edificios de pisos y apartamentos, así como de la impermeabilización de cubierta previo acuerdo de los consejos de la Administración municipales y aprobación de la Junta de Administración del edificio.

**2.** Los edificios de pisos y apartamentos con alto grado de deterioro y los ubicados en zonas de alto riesgo climático pueden incluirse por los consejos de la Administración municipales en un programa de rehabilitación integral con financiamiento estatal o privado o ambos, priorizando medidas que incrementen su resiliencia ante eventos climáticos extremos y su eficiencia energética.

**Artículo 30.1.** El Estado, para financiar el programa para la vivienda social protegida o de interés social y las urbanizaciones, destina además de otras fuentes, los ingresos obtenidos por:

- a) El cobro del derecho perpetuo de superficie;
- b) cobro derivado del precio de la compraventa de vivienda del Estado y otros ingresos relacionados con la vivienda;
- c) del arrendamiento de vivienda estatal;
- d) ingresos presupuestados; y
- e) otros establecidos.

**2.** Los ingresos provenientes de las viviendas en Zonas con Regulaciones Especiales, se invierten en el mantenimiento de las viviendas, infraestructuras, espacios públicos y áreas verdes, bajo los principios de solidaridad, coordinación y colaboración entre el municipio y los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales que proponen la creación de la Zona, en correspondencia con la política del país.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

## Sección Cuarta

### Precio de la vivienda que asigna el Estado

**Artículo 31.1.** El precio de las viviendas que construye el Estado, se corresponde con los costos y gastos presupuestados que asume el inversionista para la construcción de la vivienda con criterio de racionalidad y eficiencia, sin subsidio, que incluye, además:

- a) Recargo por metros cuadrados edificados, según las facilidades urbanísticas; y
- b) si existe terreno no edificado que pertenezca al lote definido, se realiza la misma operación;

**2.** Igual tratamiento reciben las viviendas construidas por el Estado a partir del cambio de uso de locales y edificios en función administrativa.

**Artículo 32.** El precio de la vivienda que asigna el Consejo de la Administración Municipal a las personas en situación de vulnerabilidad o personas jóvenes que no puedan asumirlo puede financiarlo de forma total o parcial

**Artículo 33.1.** Las entidades económicas, financian una parte del precio de transferencia de las viviendas que construyen para estabilizar fuerza de trabajo, a partir de las utilidades

**2.** Por Interés de la Defensa y la Seguridad Nacional también se subsidia el precio de transferencia a partir de los presupuestos aprobados.

**Artículo 34.** El precio de la vivienda del patrimonio edificado que queda disponible a favor del Consejo de la Administración Municipal para su asignación se determina de conformidad con el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

## CAPÍTULO V

### COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

**Artículo 35.** Las cooperativas de viviendas se constituyen sobre la base del trabajo colectivo de sus socios y en el ejercicio efectivo de los principios del cooperativismo, conforme se regula en su Reglamento.

**Artículo 36.1.** Las cooperativas de viviendas, para ejecutar intervenciones urbanísticas y arquitectónicas, tienen los derechos previstos en el Artículo 23 de la presente Ley; excepto el inciso h) y los deberes previstos en el Artículo 24.

2. En la elaboración de sus proyectos y ejecución de obras tienen en cuenta criterios de resiliencia climática y eficiencia energética y el uso de materiales de construcción sostenibles.

**Artículo 37.** Las cooperativas de viviendas, se constituyen mediante escritura ante notario.

**Artículo 38.** De no existir acuerdos relacionados con la administración, goce y disposición de los elementos comunes de lo construido, se aplica supletoriamente lo establecido para la propiedad horizontal.

## CAPÍTULO VI

### DE LAS MICROBRIGADAS

**Artículo 39.1.** Las microbrigadas se constituyen con trabajadores asociados, para la solución de sus problemas habitacionales y construcción de obras sociales vinculadas al proyecto.

2. Pueden integrarse por trabajadores de uno o varios centros de trabajos o por personas sin vínculo laboral que tengan disposición para incorporarse al trabajo.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**3.** La relación laboral entre los trabajadores y sus centros de trabajos se ajusta a las normas generales de organización y funcionamiento de las microbrigadas que se establecen.

**Artículo 40.** Las microbrigadas se subordinan a una entidad constructora, que es responsable de su organización y funcionamiento conforme a las Bases Generales aprobadas, así como la planificación, gestión y control de los recursos materiales, laborales y financieros requeridos para el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas.

**Artículo 41.** Las viviendas que se construyen por los microbrigadistas se les transfieren en propiedad con un descuento del 30 % del precio.

## **CAPÍTULO VII DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

**Artículo 42.1.** El Estado promueve y estimula el desarrollo de la actividad inmobiliaria en Cuba, para contribuir a disminuir el déficit habitacional y obtener recursos financieros para el desarrollo de la vivienda social.

**2.** El régimen jurídico de las viviendas ubicadas en inmobiliarias es el que se establece en el Capítulo XI “Propiedad Horizontal” y su reglamento.

**Artículo 43.1.** Los servicios inmobiliarios a personas naturales y jurídicas cubanas o extranjeras, comprenden:

- a) Inversión en la construcción de nuevos edificios de pisos y apartamentos, con recursos propios, colaboración o inversión extranjera;
- b) inversión en edificios de pisos y apartamentos, que se transmiten al patrimonio de las inmobiliarias y puede ser aprovechada en coarrendamiento;
- c) venta de apartamentos a personas naturales y jurídicas;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- d) arrendamiento de bienes inmuebles que incluye con opción de compra y otros servicios asociados;
- e) gestión de arrendamiento y administración de inmuebles estatales o privados y otros servicios asociados;
- f) servicios de gestión y asesoría en los procesos de compraventa, donaciones, transmisiones en general de inmuebles y otras acciones de tramitación inmobiliaria; y
- g) otros servicios vinculados con la actividad inmobiliaria.

**2.** Constituyen requisitos para la venta a favor de persona natural extranjera, a la que se refiere el inciso c) del apartado anterior, los siguientes:

- a) Que realice inversiones significativas en la economía cubana;
- b) que por necesidad de tratamientos médicos u otras causas, el adquirente requiera de un periodo de residencia en Cuba;
- c) que la propiedad que se adquiere, sea para uso residencial en zona urbana;
- d) cumplir con los pactos que establezca la inmobiliaria en el contrato de compraventa, que incluye el derecho de adquisición preferente; y
- e) satisfaga el pago de los impuestos conforme se estable en la norma tributaria.

**3.** La persona natural extranjera que cumplido los requisitos previstos en el apartado anterior adquieren viviendas en propiedad tienen los derechos y obligaciones dispuestos en la presente Ley.

**4.** En la regulación de la actividad inmobiliaria se adoptan medidas, con enfoque de género e interseccional, para prevenir prácticas discriminatorias o abusivas que afecten a personas en situación de vulnerabilidad, así como otras manifestaciones de lavado de activos, financiamiento al terrorismo o proliferación de armas de destrucción masiva.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 44.** La formación y aprobación de las tarifas por el arrendamiento de inmuebles y otros servicios asociados a la actividad, se determina en correspondencia con la Política de Precios aprobada.

## **CAPÍTULO VIII**

### **ACCESO A LA VIVIENDA**

#### **Sección Primera**

#### **Derechos y Asignación**

**Artículo 45.** Los propietarios y titulares de derechos sobre la vivienda ejercen sus facultades de uso, disfrute y disposición conforme a las regulaciones contenidas en la presente Ley, dentro de los límites y limitaciones establecidos.

**Artículo 46.** Las personas naturales y jurídicas adquieren derechos sobre la vivienda por:

- a) Nueva construcción;
- b) compraventa, donación, permuta, herencia, legado;
- c) usufructo, habitación, comodato, arrendamiento; y
- e) cualquier otro acto jurídico.

**Artículo 47.** Los propietarios de viviendas tienen derecho a realizar intervenciones arquitectónicas, previo el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la legislación vigente de la materia.

**Artículo 48.1.** El reconocimiento de la propiedad de una vivienda construida por esfuerzo propio, se realiza mediante escritura ante notario público, de acuerdo con las regulaciones vigentes en la materia.

**2.** Cuando se trate de locales convertidos en viviendas por esfuerzo propio se atenderá a lo regulado en el Reglamento de la presente Ley.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 49.1.** El propietario de una vivienda declarada en estado de ruina por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, puede transmitirla a favor de persona natural o jurídica con el fin de recuperar su valor de uso en edificación de hasta dos pisos o apartamentos.

2. En edificación de más de dos pisos y apartamentos la transmite a favor de persona jurídica cuando esta puede asumir la recuperación total de esta.

**Artículo 50.1.** Las viviendas que el Estado construye o queden a su disposición, se asignan por Acuerdo de los consejos de la Administración municipales, según el orden de prioridad establecido por el Consejo de Ministros y otros definidos por las asambleas municipales del Poder Popular.

2. Corresponde igualmente a los consejos de la Administración municipales la asignación de cuartos y accesorias que queden a su disposición, así como las viviendas que en su territorio se encuentran en ejecución por la forma estatal para su terminación por esfuerzo propio.

3. La asignación puede efectuarse en cualquiera de las titularidades reconocidas en la presente Ley, para lo que se garantiza la aplicación de criterios objetivos y transparentes con enfoque de género e interseccionalidad; con prioridad a las personas víctimas de violencia de género familiar que requieren solución habitacional inmediata.

4. En caso de niñas, niños o adolescentes que se encuentren a cargo de otras personas que no sean sus padres, la entrega se realiza en concepto de habitación hasta su mayoría edad.

**Artículo 51.** La Dirección de la Vivienda Municipal suscribe el contrato correspondiente o reconoce los derechos otorgados en cumplimiento del acuerdo adoptado.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 52.** Las entidades económicas estatales y no estatales que construyen viviendas para estabilizar fuerza de trabajo, a partir de las utilidades o presupuestos aprobados, deciden los trabajadores a beneficiar en correspondencia con el procedimiento que se establece en el Reglamento de esta Ley.

**Artículo 53.1.** La persona natural beneficiada con la entrega de subsidio para construir una vivienda por esfuerzo propio tiene las siguientes obligaciones:

- a) En caso de realizar actos de transmisión por conceptos de compraventa o donación en los primeros quince años a partir del acuerdo del Consejo de la Administración Municipal, está obligado a ingresar al presupuesto del Estado el monto total subsidiado; y
- b) si decide permutarla en igual término, mantiene la obligación de ingresar al presupuesto del Estado el monto total subsidiado en caso de transmitir la nueva vivienda por compraventa o donación.

**2.** En todos los documentos que se emiten por las autoridades administrativas correspondientes se consigna que la persona fue beneficiada con subsidio.

**Artículo 54.1.** La persona natural con falta de solvencia económica, beneficiada con la asignación en propiedad de una vivienda mínima adecuada, de las denominadas Células Básicas Habitacionales, tiene las siguientes obligaciones:

- a) Si decide vender, en los primeros quince años a partir de la fecha del Acuerdo de asignación, el Estado representado por la Dirección de la Vivienda Municipal ejerce el derecho preferente de adquisición de Tanteo y Retracto; y
- b) solicitar autorización, del director de la Vivienda Municipal, si decide permutar o donar en igual término.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

2. En todos los documentos que se emiten por las autoridades administrativas correspondientes se consigna las obligaciones referidas en los incisos a y b del Apartado anterior.

**Artículo 55.1.** Las madres o padres que tienen a su cargo tres o más niñas, niños o adolescentes, beneficiados con la entrega de una vivienda en propiedad, si deciden transmitirla por compraventa en los primeros quince años a partir de la fecha del Acuerdo de asignación, el Estado representado por las Dirección de la Vivienda Municipal ejerce el derecho preferente de adquisición de tanteo y retracto.

2. Los actos de transmisión por donación y permuta requieren autorización del director de la Vivienda Municipal, que en todos los casos brinda especial protección a las niñas, niños o adolescentes con la intervención de la defensoría, si fuera necesario.

3. En todos los documentos que se emitan por las autoridades administrativas correspondientes se consignan las obligaciones referidas en los anteriores apartados 1 y 2.

**Artículo 56.1.** La persona beneficiada con la asignación de una vivienda en propiedad con precio subsidiado a partir del 11 de mayo de 2017, si decide transmitirla por compraventa, donación, la ha permutado o pretende hacerlo, en los primeros quince años a partir de la fecha del Acuerdo de asignación, está obligada a ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado conforme se establece en el Reglamento de la presente Ley.

2. Se exceptúa la donación entre parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad y la adjudicación por causa de muerte.

3. El nuevo propietario beneficiado con los actos a que se refiere el Apartado anterior, en caso que decida vender o donar la vivienda adquirida en igual periodo mantiene la obligación de ingresar al presupuesto del



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

Estado el monto total subsidiado conforme se establece en el Reglamento de la presente Ley.

**Artículo 57.** El derecho de tanteo y retracto y otras obligaciones reguladas en los artículos 53, 54, 55 y 56 tienen que constar en el título constitutivo y se inscriben en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

**Artículo 58.** Las personas que ostentan algún derecho real o personal sobre viviendas propiedad del Estado, no pueden concertar sobre estos contratos de alimentos.

**Artículo 59.** Constituye causa de nulidad en los actos de compraventa, permuta y donación, los que se formalizan en menoscabo de la protección que confiere a los convivientes del Artículo 66.1 de la presente Ley, además de las establecidas en el Código Civil.

**Artículo 60.1.** Las asambleas municipales del Poder Popular a propuesta de las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, pueden aprobar la atención diferenciada a barrios y focos precarios para mejorar la calidad de vida de la población residente y reducir su vulnerabilidad climática, adquiriendo las personas naturales que residen en los mismos derechos a:

- a) Otorgamiento de suelo y facilidades para reubicar a familias que lo requieran, priorizando aquellas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable;
- b) prioridad en el plan de conservación y rehabilitación de viviendas, con énfasis en la rehabilitación energética y el mejoramiento de las condiciones de resiliencia climática;
- c) otorgamiento de subsidios;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- d) asesoramiento y atención para la legalización de las viviendas edificadas, así como asistencia técnica para mejorar su desempeño climático y energético;
  - e) reducción de las mensualidades del arrendamiento; y
  - f) programas de desarrollo de empleos y prestación de servicios, incluyendo la capacitación en oficios relacionados con la construcción resiliente y la instalación de sistemas de energía renovable.
2. En la atención a estos barrios o focos precarios se promueve la participación popular y comunitaria en la solución de problemas de la vivienda y demás servicios.

## **Sección Segunda De la Vivienda Familiar**

**Artículo 61.1.** La condición de vivienda familiar la determina el propietario y se inscribe como tal en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la que puede modificarse.

2. En caso de conflictos el Tribunal determina la condición de vivienda familiar.

3. El Consejo de la Administración Municipal en el Acuerdo de asignación de la vivienda social puede determinar la condición de vivienda familiar cuando esta responde a la solución habitacional de las familias.

4. La vivienda familiar es inembargable.

**Artículo 62.1.** Para los actos de disposición de la vivienda referida en el Artículo anterior se tiene en cuenta por el titular y la autoridad correspondiente el interés familiar más necesitado de protección conforme con lo dispuesto en el Código de las Familias, el Código de la Niñez, Infancias y Adolescencias y otras normas jurídicas que tutelan intereses de personas en situación de vulnerabilidad.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**2.** La autoridad competente cuando lo considere escucha el parecer de la Defensoría Familia.

### **Sección Tercera**

#### **Acceso de las personas jóvenes**

**Artículo 63.1.** El Estado trabaja para garantizar el acceso de las personas jóvenes, entre 18 y 30 años, a una vivienda adecuada mediante programas de rehabilitación, conservación, construcción de viviendas, y otros.

**2.** En barrios y focos precarios de atención diferenciada se actúa conforme al Artículo 60.1 de esta Ley.

**Artículo 64.1.** El derecho refrendado en el Artículo anterior, se garantiza, además, mediante:

a) Otorgamiento de:

1. subsidio para adquirir materiales de construcción; y
2. créditos y préstamos.

b) subsidio parcial al precio de transferencia de la vivienda;

c) beneficios fiscales;

e) priorizar en la entrega de viviendas que construyen o adquieren los órganos, organismos y entidades económicas a sus jóvenes con necesidad habitacional;

f) oferta de modalidades de vivienda con mínimo espacio privado y máximas facilidades colectivas, en carácter de alquiler temporal;

g) acceso preferente al servicio inmobiliario; y

h) otras facilidades que se determinen.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**2.** El Estado adopta, con enfoque de género e interseccional, medidas diferenciadas para mujeres jóvenes en situación de maternidad temprana, de discapacidad víctimas de violencia de género o familiar, u otras situaciones de vulnerabilidad socioeconómica.

## **CAPÍTULO IX**

### **OTROS DERECHOS Y FORMAS DE ACCEDER**

#### **Sección Primera**

#### **Otros derechos**

**Artículo 65.1.** El propietario y demás titulares determinan libremente con qué personas conviven, y están facultados para dar por terminada la convivencia sin necesidad de autorización alguna; comunicada la decisión al conviviente está obligado a abandonar el inmueble; tal facultad no puede ejercerse contra los convivientes relacionados en el Artículo 66.1 de la presente Ley.

**2.** Se considera conviviente a la persona que reside físicamente en el inmueble con el consentimiento del propietario, demás titulares o por disposición de la autoridad competente.

**3.** Si el conviviente pretende permanecer en el inmueble contra la voluntad del titular, puede este establecer reclamación ante la Dirección de la Vivienda Municipal.

**4.** La Resolución del director de la Vivienda Municipal que dé por terminada la convivencia dispone la obligación del conviviente de abandonar el inmueble en el plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha de la notificación de la misma; transcurrido dicho plazo sin que se cumpla lo dispuesto, la Dirección de la Vivienda Municipal procede conforme se establece en el Reglamento de la presente Ley.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

5. Cuando el conviviente considera que está protegido por la Ley y recibe la comunicación del titular sobre la obligación de abandonar el inmueble, puede establecer reclamación de derecho ante la Dirección de la Vivienda Municipal, que adopta las medidas cautelares previstas en la Ley de Procedimiento Administrativo, si procede.

**Artículo 66.1.** El derecho del propietario y demás titulares del artículo anterior no puede ejercerse contra las personas que se relacionan a continuación, siempre que no ostenten la titularidad de otra vivienda, no tuvieran otro lugar de residencia, ni medios o recursos para proveérselos:

- a) Ascendientes y descendientes consanguíneos, afines o socio afectivos;
- b) madre o padre con uno o más hijos habidos o no en el matrimonio o en la unión de hecho afectiva inscrita con el propietario o titular, siempre que tenga la guarda y el cuidado de los hijos e hijas consanguíneas o afines;
- c) personas adultas mayores en situación de vulnerabilidad;
- d) excónyuge o expareja de hecho afectiva que le es atribuido el derecho de habitación por la autoridad competente, mientras no se extinga este derecho;
- e) el cónyuge y los miembros de una pareja de hecho afectiva instrumentada e inscrita; y
- f) cualquier otro caso que, a juicio de la autoridad competente, con enfoque de género e interseccional constituya una manifiesta injusticia o un acto inhumano.

2. Si alguno de los ocupantes relacionados anteriormente ejerce violencia contra el titular pierde la protección regulada en este artículo, así como cuando voluntariamente se coloque en alguna de las situaciones descritas en el párrafo primero del apartado uno.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

3. Los convivientes relacionados en el apartado anterior a los que le es reconocido ese derecho por la autoridad correspondiente, pueden solicitar ante estas, el cumplimiento de lo dispuesto ante perturbaciones en el ejercicio de su derecho.

4. En caso de alegarse violencia de género o familiar, la Dirección de la Vivienda municipal coordina con las autoridades competentes para que adopten las medidas de protección inmediatas.

**Artículo 67.1.** Ser propietario de una vivienda, no limita el derecho a recibir otra en propiedad por asignación estatal; el beneficiado con este derecho entrega al Estado la que hasta ese momento posee.

2. De existir diferencias de precios, se procede a la compensación recíproca conforme se establece en el Reglamento de la Ley.

**Artículo 68.1.** Los propietarios de dos o más viviendas colindantes en sentido horizontal o vertical pueden unificarlas, siempre que no contradigan las regulaciones urbanísticas y territoriales, formando una unidad inmobiliaria, acto que se formaliza ante notario mediante escritura pública y se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. Si existe deuda pendiente por parte de los propietarios de los inmuebles unificados, se mantiene la misma cuota de participación en la deuda que tienen.

3. El propietario de una vivienda colindante con otra en sentido horizontal o vertical, puede ceder al otro propietario una o más habitaciones o espacios edificados previo el cumplimiento de los trámites y formalidades establecidas en el Reglamento siempre que se mantenga la condición de vivienda adecuada.

**Artículo 69.1.** El propietario o copropietarios de una vivienda pueden dividirla, previo el cumplimiento de los trámites y formalidades establecidas, si las dimensiones y la estructura de la edificación lo permiten.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

2. De existir acuerdo entre los propietarios, la división se formaliza ante notario mediante escritura pública; de no haberlo ante el tribunal competente.

3. El propietario de una vivienda como resultado de un acto de división puede convertirse en titular de dos. Este acto se formaliza ante notario mediante escritura pública.

**Artículo 70.** Los propietarios de viviendas, con el objetivo de extinguir la copropiedad sobre la misma o para separar uno o más convivientes, pueden promover ante el Tribunal correspondiente, actos de permuta y división de forma obligatoria.

**Artículo 71.** Los propietarios de viviendas, con el objetivo de separar uno o más convivientes, pueden promover acto de compraventa de vivienda a favor de este, ante el Tribunal correspondiente.

**Artículo 72.1.** Los propietarios de viviendas tienen derecho a arrendar la vivienda completa, habitaciones o espacios, al amparo de lo establecido, sin afectar los de los convivientes que se relacionan en el Artículo 66.1 de la presente Ley.

2. En el contrato que suscriben el arrendador y el arrendatario queda definido el objeto, tiempo de duración, precio, derechos y obligaciones de las partes y cualquier otro elemento que se considere necesario.

3. Los arrendatarios de viviendas pueden subarrendarlas con la aprobación del propietario.

4. Cuando el lugar destinado como domicilio social o establecimiento, sea propiedad del cónyuge o de pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de alguno de los socios de las micro, pequeñas y medianas empresas privadas y cooperativas no agropecuarias, aquellos no están obligados a arrendar su vivienda en función de esa actividad.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 73.** Los propietarios de viviendas pueden concertar contrato de comodato el que se formaliza mediante escritura ante notario, si así lo consideran y se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

**Artículo 74.1.** Los propietarios de viviendas, con necesidad de que se le provea de alimento, pueden concertar contrato con una persona natural o jurídica, el que se formaliza ante notario mediante escritura pública y se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

**2.** El alimentante no puede transmitir la vivienda durante la vigencia del contrato.

**Artículo 75.** Los propietarios de viviendas pueden conceder el derecho de habitación a favor de una persona natural para que resida en todo o en parte de esta, según el régimen establecido en la legislación vigente; derecho que se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

**Artículo 76.1.** Las personas naturales propietarias de solares yermos, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, pueden vender, permutar, donar, arrendar, dividir, unificar, conceder el derecho de superficie para construir vivienda y otras edificaciones y transmitir mortis causa, cumpliendo con las regulaciones urbanísticas existentes y las de Zonas con Regulaciones Especiales.

**2.** Cuando no puedan obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su vivienda por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan puedan interesar a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, la permuta por otro de propiedad del Estado, de iguales o similares características.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**3.** La transmisión por cualquier concepto entre personas naturales se formaliza ante notario público mediante escritura pública y a favor del Estado ante la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

**Artículo 77.** Las disposiciones contenidas para los solares yermos no se aplican a las fincas rústicas, que a estos efectos son:

- a) Las de todos los beneficiarios de las leyes de Reforma Agraria; y
- b) las que se encuentran en zonas rurales y urbanas, o dentro de un asentamiento poblacional, destinadas a la producción agropecuaria o forestal y están inscritas como tal en el registro correspondiente.

**Artículo 78.** Los propietarios de viviendas independientes o ubicadas en edificios de pisos o apartamentos, siempre que no existan regulaciones urbanísticas que lo impidan, pueden ceder onerosa o gratuitamente, ante notario mediante escritura pública, la propiedad parcial o total de la superficie de la azotea para construir o ampliar viviendas.

**Artículo 79.** La propiedad de la superficie de una azotea en edificación estatal para construcción de vivienda, puede cederse de forma onerosa ante notario mediante escritura pública, oído el criterio del Consejo de la Administración Municipal, siempre que no afecte el desarrollo de la producción y los servicios u otras necesidades del órgano, organismo o entidad estatal en correspondencia con las regulaciones establecidas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Urbano y Gestión del Suelo.

**Artículo 80.1.** La propiedad parcial o total de la superficie de la azotea se cede por las partes mediante precio por acuerdo.

**2.** La parte no cedida de la superficie de la azotea se mantiene privativa o común según el caso.

**Artículo 81.** El cesionario tiene los siguientes derechos y obligaciones:



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- a) Edificar una escalera hacia la azotea, ocupando parte del terreno de la edificación del nivel inferior o parte de dicha edificación, según se pacte en la escritura pública de cesión de ese derecho;
- b) al tránsito hacia la escalera a través de jardines, portales u otros;
- c) entroncar servicios de acueducto y alcantarillado de la nueva edificación con la del nivel inferior, asegurando la posibilidad de la medición independiente del consumo cuando proceda; y
- d) cualquier otros que se establezcan por las partes en cuanto a servidumbres y elementos de uso común.

**Artículo 82.1.** Si la escalera a construir es solo la continuación de una existente, los tramos inferiores se considerarán elementos comunes y de condominio de los propietarios de las viviendas de nivel inferior y del propietario de la nueva edificación.

**2.** Si ya existe una escalera hacia la azotea, al transmitirse el derecho a construir en esta, el que construye está obligado, salvo pacto en contrario, a edificar otra hasta la nueva azotea o cubierta llana de la que fabrique; en tal caso la azotea es considerada como elemento común y de condominio de los propietarios de todas las viviendas de la edificación.

**Artículo 83.** Cuando se cede la propiedad total o parcial de la superficie de la azotea de un edificio de pisos o apartamentos, se consideran como cedentes de este derecho y, por tanto, con derecho a percibir una parte del precio acordado, a los propietarios de todas las viviendas del edificio; se exceptúa de este derecho al ocupante a título gratuito.

**Artículo 84.** La cesión de la propiedad de la superficie de la azotea para edificar una vivienda se realiza ante notario mediante escritura pública que expresa las circunstancias siguientes:



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- a) Descripción de la azotea y del área a ceder, así como que el inmueble de los bajos resiste la pretendida construcción;
- b) en el caso de edificios de viviendas, descripción del mismo y sus elementos comunes;
- c) derecho del cesionario a entroncar los servicios de acueducto y alcantarillado y la obligación del cedente de permitirlo;
- d) precio de la cesión o constancia de que esta es gratuita; y
- e) cualquier otra servidumbre y elementos de uso común que se acuerde.

## **Sección Segunda**

### **Derechos sobre la vivienda propiedad personal en la transmisión mortis causa**

**Artículo 85.1.** En caso de fallecimiento o declaración judicial de presunción de muerte del propietario, los derechos sobre la vivienda se transmiten conforme a la legislación sucesoria común.

**2.** Al momento de la adjudicación de la vivienda al amparo de la presente Ley, no resulta de aplicación la incapacidad para suceder por haber sido declarado emigrado en virtud de las normas vigentes en ese momento.

**3.** De existir acuerdo entre los herederos, la adjudicación de la vivienda es ante notario mediante escritura pública, de lo contrario se dirime en la vía judicial.

**Artículo 86.1.** Si al fallecer su propietario no existen herederos o legatarios y la vivienda está ocupada permanentemente por otras personas, la propiedad se transfiere al Estado, siempre que haya transcurrido dos años después del fallecimiento.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

2. La Dirección de la Vivienda Municipal, en representación del Estado, reconoce el derecho a adquirir la propiedad a aquellas personas que ocupan la vivienda con el consentimiento del causante, al menos durante cinco años antes de su fallecimiento.

**Artículo 87.** No obstante, lo dispuesto en el Artículo 86.2, el Consejo de la Administración Municipal correspondiente, puede disponer mediante Acuerdo que se transfiera la propiedad con pago del precio de la vivienda, a los ocupantes que al producirse el fallecimiento del propietario no reúnen el requisito que se prevé, si concurren en el caso circunstancias que así lo justifiquen y siempre que no fueran titular de otra vivienda.

**Artículo 88.** Si al fallecer su propietario el heredero o legatario renuncia a adquirir la propiedad de la vivienda que ha quedado libre de ocupantes se transmite al Estado y se procede al pago de su precio de interés; también se transmite al Estado si no existen herederos o legatarios siempre que haya transcurrido dos años después del fallecimiento.

### **Sección Tercera**

#### **Compraventa**

**Artículo 89.1.** La transmisión de la propiedad de una vivienda mediante acto de compraventa entre personas naturales o entre personas naturales y personas jurídicas, así como entre personas jurídicas, se formaliza ante notario mediante escritura pública con sede en la provincia donde este enclavada la vivienda, por el precio acordado entre las partes, excepto, las que se efectúan a favor del Estado y las que su origen es un acto administrativo de asignación, que realizan ante la Dirección de la Vivienda Municipal.

2. En el contrato de compraventa, las partes pueden acordar tantos pactos, cláusulas y condiciones deseen, siempre que no sean contrarios a la Ley o al orden social, ni afecten la naturaleza del tipo contractual convenido.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 90.1.** El pago del precio pactado en el acto de compraventa se efectúa mediante los instrumentos o títulos de créditos previstos en la legislación bancaria o cualquier otra modalidad de pago que no sea efectivo.

**2.** Al vendedor se le exige el cumplimiento previo de los requisitos siguientes:

- a) Haber liquidado los adeudos por concepto de pago del precio de la vivienda acreditado mediante documento correspondiente de la sucursal bancaria;
- b) pago del impuesto; y
- c) acreditar la inscripción del inmueble en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

**Artículo 91.1.** Los consejos de la Administración municipales a través de las direcciones de las Vivienda municipales pueden comprar viviendas a personas naturales con fines habitacionales para atender las prioridades establecidas, con exoneración del impuesto sobre ingresos personales.

**2.** Las entidades económicas estatales y no estatales, los órganos, organismos, entidades nacionales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano, las organizaciones de masas y sociales y otras personas jurídicas, a partir de los presupuestos aprobados o las utilidades pueden comprar viviendas a personas naturales para asegurar la fuerza de trabajo.

**3.** Las entidades económicas no estatales privadas solo pueden comprar hasta dos viviendas.

**Artículo 92.** Los consejos de la Administración municipales a través de las direcciones de las Vivienda municipales pueden adquirir mediante acto de compraventa con personas naturales a los fines habitacionales los



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

derechos sobre inmueble en etapa de construcción conforme se establece en el Reglamento de la presente Ley.

### **Sección Cuarta**

#### **Compraventa derivada de un acto administrativo de asignación**

**Artículo 93.1.** La asignación de viviendas en propiedad se materializa mediante contrato entre la persona beneficiada, que pueda pagar el precio establecido de forma total o por mensualidades, y la Dirección de la Vivienda Municipal.

**2.** El pago por mensualidades se realiza teniendo en cuenta:

- a) Hasta el 20 % de los ingresos del titular o los titulares del derecho;
- b) hasta treinta años, en correspondencia con la capacidad de pago y la edad del beneficiario;
- c) con posibilidad de pagos anticipados.

**3.** De no poder satisfacer el precio de la vivienda sobre la base de lo anteriormente establecido, se tienen en cuenta las siguientes variantes:

- a) La asignación se realiza en otro concepto;
- b) el Consejo de la Administración Municipal puede subsidiar una parte del precio; y
- c) las empresas pueden financiar, con las utilidades, el precio de las viviendas asignadas a sus trabajadores por los consejos de la Administración municipales por encontrarse en el orden de las prioridades aprobadas.

**Artículo 94.** Las personas naturales beneficiadas con la asignación de una vivienda realizan el pago en las instituciones financieras, a través de los medios e instrumentos de pagos establecidos.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 95.1.** El contrato suscrito entre la Dirección de la Vivienda Municipal y la persona beneficiada con la asignación de una vivienda, debe contener todos los elementos necesarios para que se considere título de propiedad, incluida la descripción de la vivienda, precio, linderos y medidas, así como las advertencias legales relacionadas con el incumplimiento de pagos u otras necesarias conforme a la legislación vigente.

2. El contrato tiene en cuenta el régimen económico del matrimonio y de la unión de hecho afectiva regulados en el Código de las Familias.

### **Sección Quinta**

#### **Permuta**

**Artículo 96.1.** Los propietarios de viviendas pueden permutarlas por una o más y por otros bienes o derechos de cualquier naturaleza, sin perjuicio de cumplir con sus obligaciones respecto a los adeudos, si existen.

2. De existir adeudos, el acuerdo de los permutantes se consigna en la escritura pública notarial.

**Artículo 97.1.** La permuta de vivienda se formaliza ante notario mediante escritura pública con sede en la provincia donde esté o estén enclavadas las viviendas previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles; en caso de inmuebles ubicados en diferentes provincias se atenderá a lo regulado en el Reglamento de la Ley.

2. Cuando la permuta se realiza con otros bienes o derechos, previamente inscriptos en el registro público correspondiente, si procede, prevalece la voluntad y la valoración económica en equivalente, para que no se desvirtúe el contrato.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**3.** Los propietarios al realizar la permuta, pueden acordar una compensación, siempre que el valor no desnaturalice el contrato que se hace constar en la escritura pública notarial.

**4.** El propietario de una vivienda como resultado de un acto de permuta puede convertirse en titular de dos, siempre que no posea otra.

**Artículo 98.** Las permutas de viviendas entre personas naturales propietarias, con un arrendatario o usufructuario de vivienda del Estado, o de habitación y accesorias se tramitan y resuelven por la vía administrativa conforme se establece en el Reglamento.

### **Sección Sexta**

#### **Donación**

**Artículo 99.1.** El propietario puede transmitir su vivienda a personas naturales o jurídicas por donación, mediante escritura pública ante notario, con sede en la provincia donde este enclavada la misma, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, excepto las que se realizan a favor del Estado.

**2.** La deuda pendiente de una vivienda objeto de donación continúa siendo del donante, salvo pacto entre las partes.

**3.** La vivienda adquirida por donación por las personas jurídicas estatales y no estatales se destina para estabilizar fuerza de trabajo.

**4.** Las entidades económicas no estatales privadas solo pueden adquirir por donación hasta dos viviendas.

**Artículo 100.1.** La donación de vivienda a favor del Estado se realiza ante el director de la Dirección de la Vivienda Municipal del territorio donde está ubicada la vivienda, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**2.** La resolución que dicta el director de la Vivienda Municipal, contiene la aceptación e incorporación del bien al Estado y descripción de la vivienda para su posterior inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

### **Sección Séptima**

#### **Arrendamiento de viviendas del Estado**

**Artículo 101.1.** Las viviendas asignadas en arrendamiento por el Consejo de la Administración Municipal se formalizan mediante Contrato por director de la Vivienda Municipal con mensualidades de hasta el 10 % del ingreso de la persona natural beneficiada, en los casos siguientes:

- a) Cuando es imposible por sus bajos ingresos asegurar el pago, sin sacrificar sus necesidades básicas;
- b) se trate de viviendas ubicadas en zonas con regulaciones especiales que así se determine por las mismas; y
- c) por otras causas que consideren conveniente o necesario no asignarlas en propiedad.

**2.** En el supuesto regulado en el inciso a), si el arrendatario mejora su capacidad de pago la Dirección de la Vivienda Municipal en cumplimiento de lo previsto en el acuerdo reconoce el derecho a la transferencia de la propiedad.

**Artículo 102.** El precio del arrendamiento para los que están pagando por la ocupación, resulta igual a la mensualidad fijada; y para los que no estén se fija conforme a la forma de pago establecida en esta Ley.

**Artículo 103.1.** El pago del arrendamiento se realiza mensualmente mediante retenciones en los salarios, sueldos o haberes, pensiones, o cualquier otra retribución periódica u otros ingresos que perciba el arrendatario.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

2. Si el arrendatario no percibe ingresos fijos sobre los cuales practicar las retenciones, el pago de las mensualidades se realiza en la Sucursal Bancaria correspondiente o a través de otras formas de pago establecidas en el Reglamento de la presente Ley.
3. La Dirección de la Vivienda Municipal controla los pagos según el procedimiento de esta Ley.
4. Si el arrendatario se declara en estado de insolvencia, el director de la Vivienda Municipal modifica el estatus legal y lo reconoce usufructuario mientras subsista esa situación.

**Artículo 104.** El arrendatario de vivienda propiedad estatal tiene los derechos establecidos por esta Ley y además los siguientes:

- a) Ocupar la vivienda durante el plazo del arrendamiento;
- b) determinar sus convivientes y dar por terminada la convivencia en la forma y con las limitaciones establecidas en la presente Ley;
- c) realizar intervenciones arquitectónicas a su costo, previa autorización de la Dirección de la Vivienda Municipal y cumplimiento de las regulaciones urbanísticas establecidas;
- d) solicitar la transferencia de la propiedad cuando mejora su capacidad de pago, cuando proceda;
- e) solicitar aprobación para permutar y dividir la vivienda; y
- f) subarrendar habitaciones y espacios, previa autorización administrativa de la Dirección de la Vivienda Municipal que tiene en cuenta que no se afecten derechos de personas protegidas conforme al Código de las Familias o medien situaciones de violencia de género o familiar.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 105.** El arrendatario de vivienda propiedad estatal tiene, además de las obligaciones que establece la Ley para este tipo de contrato, las siguientes:

- a) Mantener la ocupación de la vivienda y pagar la renta que se establezca;
- b) Justificar la ausencia de la ocupación a la autoridad administrativa;
- c) realizar a su costo reparaciones menores que requiera la vivienda, así como su mantenimiento cuidado, conservación y destino;
- d) en edificios bajo el régimen de propiedad horizontal cumplir con el reglamento interno, pagar la cuota que se establece;
- e) solicitar licencia o autorización para realizar intervenciones arquitectónicas de conservación y rehabilitación, siempre que no violen regulaciones urbanísticas y no afecten las condiciones de habitabilidad ni la estructura de la edificación;
- f) inscribir en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles el contrato de arrendamiento; y
- g) abandonar de inmediato la vivienda cuando cese su derecho a ocuparla.

**Artículo 106.** El contrato de arrendamiento de vivienda propiedad de estatal se extingue por:

- a) Acuerdo de las partes;
- b) declaración unilateral del arrendatario;
- c) incumplimiento de las cláusulas pactadas en el contrato;
- d) no ocupación de la vivienda;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- e) cuando se modifica la capacidad de pago del arrendatario y se transfiere en propiedad;
- f) por adquirir otra vivienda en propiedad y;
- g) fallecimiento o declaración judicial de presunción de muerte del arrendatario.

**Artículo 107.1.** En los casos de extinción del contrato de arrendamiento antes referido, excepto los del inciso e) del anterior artículo, tienen derecho a suscribir nuevo contrato con las mismas condiciones, los que han convivido permanentemente con el titular durante dos años o más en el inmueble, siempre que no sea titular de otra vivienda y no exista coarrendatarios:

- a) El cónyuge o pareja de hecho afectiva inscrita y descendientes del grado más próximo;
- b) los ascendientes del grado más próximo;
- c) las madres y los padres afines;
- d) las hijas y los hijos afines;
- e) los hermanos; y
- f) adultos mayores, madres, padres u otras personas con más de tres hijos hasta dieciocho años, personas en situación de discapacidad u otras no comprendidas en los supuestos anteriores protegidos conforme al Código de las Familias.

**2.** En los casos que concurren para el reconocimiento de la condición de arrendatario más de un ocupante, se tiene en cuenta el anterior orden de prioridad; uno excluye al siguiente con excepción del cónyuge, la pareja de hecho afectiva inscrita y los hijos, que concurren con el mismo derecho.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 108.1.** El director de la Vivienda Municipal reconoce el derecho mediante resolución a solicitud de las personas interesadas; en el caso del inciso d) del Artículo 106 la acción no puede ejercitarse hasta transcurridos seis meses de la no ocupación del domicilio por el titular sin causa justificada, y se tramita de acuerdo con procedimiento que establece la presente Ley.

**2.** Los ocupantes beneficiados con el reconocimiento del derecho, disponen de un término de cuarenta y cinco días siguientes para formalizar el nuevo contrato; a los suscritos con posterioridad a ese término, se le aplica el recargo establecido sobre las mensualidades transcurridas sin pago.

**Artículo 109.** El Consejo de la Administración Municipal, si concurren en el caso circunstancias que lo justifiquen, dispone, mediante acuerdo fundado, que se reconozcan los derechos como arrendatarios a los ocupantes, aunque no reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 107.1 de la presente Ley.

**Artículo 110.1.** La resolución del contrato de arrendamiento se realiza por la Dirección de la Vivienda Municipal y contiene, en su caso, la declaración de ocupantes ilegales de las personas que han cesado en su derecho sobre la vivienda o no lo tienen.

**2.** Igual tratamiento reciben los que utilizando un acto lícito encubran uno ilícito con violación de los requisitos previstos en la presente Ley.

### **Sección Octava**

#### **Usufructo de viviendas del Estado**

**Artículo 111.1.** Los consejos de la Administración municipales conceden derecho de usufructo a personas naturales que se encuentran en la siguiente situación:



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- a) Bajos ingresos, de los que resulta imposible deducir la mensualidad fijada, sin sacrificar sus necesidades básicas;
- b) declaradas en estado de insolvencia económica; y
- c) beneficiarias de la asistencia social que no pueden asumir el pago.

**2.** El director de la Vivienda Municipal mediante Contrato formaliza el derecho concedido de usufructo con las personas beneficiadas con la asignación.

**3.** Si el usufructuario mejora los ingresos el director de la Vivienda Municipal modifica el estatus legal.

**Artículo 112.** El usufructuario de vivienda propiedad estatal tiene los derechos que establece esta Ley, los que se regulan para los arrendatarios y especialmente:

- a) solicitar aprobación administrativa para cambiar la ocupación para otro inmueble en régimen de usufructo, arrendamiento o propiedad; y
- b) solicitar aprobación administrativa a la Dirección de la Vivienda municipal para arrendar habitaciones o espacios de la vivienda.

**Artículo 113.** El usufructuario de vivienda propiedad estatal tiene además de las obligaciones que establece esta Ley para los arrendatarios, las reguladas en el código civil y la siguiente:

- a) Mantener la ocupación de la vivienda.

**Artículo 114.** El derecho de usufructo de vivienda propiedad del Estado se extingue, por las mismas causas y requisitos previstas para el Contrato de Arrendamiento establecidos en esta Ley, con la siguiente particularidad:

- a) Adquirir una vivienda en propiedad.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 115.** Los ocupantes que han convivido permanentemente durante dos años o más en el inmueble con el titular del usufructo tienen derecho a su trasmisión en los supuestos del artículo anterior, excepto cuando se modifica la capacidad de pago, siempre que no sean titulares de otra vivienda y no existan cusufructuarios:

- a) El cónyuge o pareja de hecho afectiva inscrita y descendientes del grado más próximo;
- b) los ascendientes del grado más próximo;
- c) las madres y los padres afines;
- d) las hijas y los hijos afines;
- e) los hermanos; y
- f) personas adultas mayores, madres, padres u otras personas con más de tres niñas, niños o adolescentes, personas en situación de discapacidad u otras no comprendidas en los supuestos anteriores protegidos conforme al Código de las Familias

**Artículo 116.** El Consejo de la Administración Municipal, si concurren en el caso circunstancias que lo justifiquen, dispone, mediante acuerdo fundado, que se reconozcan los derechos como usufructuarios a los ocupantes, aunque no reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 115 de la presente Ley.

**Artículo 117.1.** La extinción del derecho de usufructo se realiza por la Dirección de la Vivienda municipal y la resolución que se dicta contiene la declaración de ocupantes ilegales de las personas que han cesado en su derecho o no lo tienen.

**2.** Igual tratamiento reciben los que utilizando un acto lícito encubran uno ilícito con violación de los requisitos previstos en la presente Ley.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

## SECCIÓN NOVENA

### Derecho de habitación del Estado

**Artículo 118.1.** El director de la Vivienda Municipal reconoce el derecho de habitación en cuartos y accesorias ubicados en ciudadelas y cuarterías a quienes lo ocupan de forma física, estable y permanente, anterior a la vigencia de la presente Ley siempre que la edificación no esté declarada en estado de ruina.

2. Se exceptúan los casos en que existe litigio por la titularidad del cuarto o accesorio, o el que fue resuelto por autoridad administrativa o judicial en cuyo caso se resuelve de conformidad con la resolución firme y aquellos en los que se demuestre una cesión ilícita del inmueble mediante acto de compraventa.

**Artículo 119.1.** El titular del derecho de habitación, tiene los siguientes derechos:

- a) Ocupar la habitación y accesorio de forma física, estable y permanente con fines habitacionales;
  - b) determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él, y dar por terminada la convivencia en la forma y con las limitaciones establecidas en esta Ley;
  - c) realizar intervenciones arquitectónicas de conservación del inmueble;
  - d) solicitar la transferencia de la propiedad cuando tenga derecho a ello;
  - e) solicitar la ampliación por colindancia, siempre que concurren los requisitos exigidos;
  - f) solicitar la asignación de la habitación y accesorio en propiedad si puede ser transformada o reúne los requisitos de vivienda adecuada;
- y



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

g) solicitar aprobación de la Dirección de la Vivienda municipal para cambiar la ocupación del cuarto o accesoria.

2. Tienen derecho los integrantes del núcleo familiar del titular que residen en el cuarto o accesoria, a solicitar por mejora social, el cuarto o accesoria que quede disponible, como solución a sus necesidades habitacionales.

**Artículo 120.1.** El titular del derecho de habitación tiene además de las obligaciones que establece esta Ley, las siguientes:

- a) Mantener la ocupación física y permanente del cuarto o accesoria;
- b) comunicar al director de la Dirección de la Vivienda municipal cuando por causa justificada se ausenta por más de seis meses del cuarto o accesoria;
- c) mantener el cuidado, conservación y destino del cuarto o accesoria;
- d) realizar a su costo el mantenimiento y reparaciones menores que requiere el inmueble;
- e) abandonar de inmediato el cuarto o accesoria cuando cese su derecho a ello.

2. Se prohíbe la división de cuartos o accesorias; en los casos en que la titularidad recae sobre dos o más cuartos y existe conflicto de convivencia, la Dirección de la Vivienda municipal puede aprobar el desglose.

**Artículo 121.** Los titulares del derecho de habitación previo dictamen y autorización de la Dirección de la Vivienda municipal, pueden unificar los inmuebles colindantes aun cuando no sea posible convertirlos en vivienda adecuada.

**Artículo 122.1.** El derecho de habitación se extingue por las mismas causas establecidas en esta Ley para el derecho de usufructo, además de la causal especial:



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

a) Adquirir una vivienda en propiedad, arrendamiento o usufructo.

**2.** En el caso del inciso anterior el habitacionista está obligado a llevar consigo a su núcleo familiar, siempre que las condiciones habitacionales del inmueble adquirido lo permitan.

**Artículo 123.1.** Cuando se extingue el derecho de habitación por las causales previstas en el artículo anterior, tienen derecho a su reconocimiento, los que han convivido permanentemente durante dos años o más en el inmueble con el titular anterior, siempre que no sea titular de otro inmueble, conforme al orden establecido para el usufructuario.

**2.** En los casos en que concurren más de un ocupante al reconocimiento de la condición de habitacionista, se tiene en cuenta el orden de prioridad establecido; uno excluye al siguiente, con excepción del cónyuge o pareja de hecho afectiva inscrita y los hijos, que concurren con el mismo derecho.

**3.** Cuando existen varios ocupantes en el mismo orden de prelación que solicitan ese derecho, se traspasa al que lleve residiendo mayor tiempo, y si fueran más de uno los que demuestren el mismo tiempo, se les reconoce a todos.

**Artículo 124.** El director de la Vivienda Municipal reconoce el derecho de habitación al ocupante del cuarto o accesoria, aunque no cumpla los requisitos exigidos que establece la presente Ley, siempre que se demuestre debidamente la necesidad habitacional del beneficiado, previo criterio del Consejo de la Administración Municipal.

**Artículo 125.1.** La transmisión del derecho de habitación se reconoce mediante resolución del director de la Vivienda Municipal.

**2.** No procede el reconocimiento o traspaso del derecho de habitación en cuartos o accesorias, que se encuentren ubicados en edificaciones declaradas en estado de ruina.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 126.1.** La cancelación del derecho de habitación la realiza el director de la Vivienda Municipal y contiene, en su caso, la declaración de ocupantes ilegales de las personas que han cesado en su derecho o no lo tienen.

2. Igual tratamiento reciben los que utilizando un acto lícito encubran uno ilícito con violación de los requisitos previstos en la presente Ley.

**Artículo 127.1.** En las edificaciones incluidas en los planes de rehabilitación integral, el cuarto o accesoria disponible en el fondo estatal queda en función de las acciones que se deriven de los proyectos de rehabilitación integral urbana y no se entregan a otro núcleo.

2. Los ocupantes de cuarto o accesoria en edificaciones incluidas en los planes de rehabilitación integral pueden ser reubicados en otros, por interés del proyecto y acciones de rehabilitación urbana integral.

**Artículo 128.** En lo sucesivo, el derecho de usufructo gratuito reconocido sobre cuartos o accesorias dispuesto por las regulaciones anteriores, a los efectos de la presente Ley, se entienden en concepto de derecho de habitación, y se rigen por las normas establecidas para ese régimen jurídico.

### **Sección Décima**

#### **Viviendas para estabilizar fuerza de trabajo**

**Artículo 129.1.** Los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales, entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano y otros actores económicos estatales, construyen o adquieren viviendas para estabilizar la fuerza de trabajo o en Interés de la Defensa y Seguridad Nacional.

2. Las viviendas referidas en el párrafo anterior, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se entregan en



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

régimen de arrendamiento con o sin opción de compra, comodato o de habitación.

**3.** El contrato de arrendamiento con opción de compra, se formaliza por el plazo de quince años y las mensualidades se establecen conforme al procedimiento para la transferencia de la propiedad que se regula en la presente Ley; los contratos que se suscriben relacionados con los demás regímenes se atienen a los que se establece en el Reglamento de la presente Ley.

**4.** En los contratos formalizados entre la entidad y el trabajador se definen cuantos pactos, cláusulas y condiciones sean necesarios.

**Artículo 130.1.** Las máximas autoridades de los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos estatales, están facultadas para declarar, controlar y cesar las viviendas para estabilizar fuerza de trabajo que integran el patrimonio de su sistema, respecto a las cuales tienen las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Contratar y poner al pago las viviendas, cuando corresponda;
- b) inscribir en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles;
- c) consignar en el contrato los deberes, derechos y obligaciones de las partes conforme se establece en el Reglamento de la Ley;
- d) garantizar el control administrativo y contable de las viviendas, como parte integrante de su patrimonio; y una vez que sean cesadas en su condición aplicar el procedimiento contable y financiero que corresponde;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- e) elaborar los documentos correspondientes que permitan la transferencia en propiedad una vez arribado al término establecido en el contrato o cesada en su condición de vivienda de la entidad;
- f) formalizar ante notario mediante escritura pública las permutas y compraventas previamente autorizadas, conforme el Reglamento de la presente Ley; y
- g) planificar y ejecutar las intervenciones arquitectónicas que correspondan, lo que permite evolucionar el fondo y evitar el deterioro de la vivienda.

**Artículo 131.1.** La máxima autoridad de los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos estatales, excepcionalmente pueden entregar en propiedad las viviendas que construyan o adquieran, siempre que no se haya concertado otra forma de entrega con anterioridad, en cuyo caso se respetará el contrato suscrito.

**2.** La facultad otorgada en el artículo anterior se ejerce a favor de trabajadores con tiempo de permanencia o méritos relevantes en la entidad de diez años o más en su desempeño, previo acuerdo del máximo órgano colegiado de Dirección.

**3.** El jefe del organismo excepcionalmente mediante resolución fundada puede declarar el cese de vivienda de su patrimonio en el supuesto que el arrendatario con opción de compra ocupe la vivienda por diez años o más y concurren circunstancias humanitarias o resultados relevantes que lo justifiquen.

**Artículo 132.** Las viviendas que ocupan los encargados de los edificios son patrimonio de la Dirección de la Vivienda Municipal, empresa o entidad correspondiente y se entregan en comodato.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 133.** La compraventa de viviendas entre diferentes órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano y otros actores económicos estatales, con el fin de estabilizar fuerza de trabajo, se formalizan directamente ante notario mediante escritura pública, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles y autorización de la autoridad que la declaró, en correspondencia con el procedimiento de esta Ley.

**Artículo 134.** Las permutas de las viviendas que integran el patrimonio de los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano y otros actores económicos estatales, con las demás que integran el régimen general de propiedad, se formalizan directamente ante notario mediante escritura pública, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en correspondencia con el procedimiento de esta Ley.

**Artículo 135.** Las permutas entre las viviendas que integran el patrimonio de un mismo órgano, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano y otros actores económicos estatales, se formalizan por resolución emitida por el jefe máximo de los antes mencionados, o en quien estos deleguen, previa inscripción de los inmuebles en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

**Artículo 136.** Las permutas entre las viviendas que integran el patrimonio de diferentes órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos estatales, se autorizan por resolución emitida por el jefe máximo, de los antes mencionados, o en quien estos deleguen, previa inscripción de los



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

inmuebles en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles y se formalizan mediante escritura pública ante notario.

**Artículo 137.1.** El régimen de ocupación en las viviendas para estabilizar fuerza de trabajo de las entidades económicas no estatales privadas es el que se determina en el contrato suscrito.

2. La compraventa, donación o dación en pago se admiten solo en el proceso de liquidación y extinción de la organización.

### **Sección Décimo Primera**

#### **Vivienda de descanso**

**Artículo 138.1.** Las viviendas de descanso son las declaradas como tal en virtud de las normas jurídicas anteriores a la presente Ley y así constan en el título de dominio; sus propietarios tienen sobre ellas los mismos derechos y obligaciones reconocidos en el régimen jurídico de la vivienda en propiedad.

2. Asimismo, se entienden las declaradas como de veraneo en virtud de las normas jurídicas anteriores a la presente Ley y consta en el título de dominio.

3. La condición anterior puede ser modificada por voluntad del propietario para lo que solo requiere hacerlo constar en documento notarial y en su inscripción registral; esta se perderá cuando se trasmite inter vivos, no así en la sucesión mortis causa.

4. Las viviendas de descanso pueden ser objeto de financiamiento hipotecario.

## **CAPÍTULO X**

### **OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE VIVIENDAS**



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 139.1.** Las personas naturales y jurídicas titulares de viviendas tienen las siguientes obligaciones:

- a) Realizar a sus expensas las intervenciones de conservación y otras que requiere el inmueble, que aseguren la preservación de su vida útil y seguridad de las personas; si la vivienda se ubica en un edificio de viviendas, además, tiene que contribuir económicamente con el mantenimiento y conservación de la edificación en general y sus áreas comunes;
- b) solicitar y ejecutar las licencias y permisos para las intervenciones arquitectónicas que requiera el inmueble;
- c) solicitar permisos y autorizaciones cuando pretenda realizar modificaciones para el ejercicio de actividades económicas y de servicios en el inmueble para convertir en una vivienda productiva, que incluye aquellos vinculados a mejorar su resiliencia climática y eficiencia energética;
- d) cumplir las obligaciones de pago y tributarias establecidas según corresponda;
- e) proteger el patrimonio cultural y ambiental y cumplir con las disposiciones relativas a estas materias;
- f) permitir la entrada para el mantenimiento, conservación o reparación de los elementos comunes del inmueble u otros actos vinculados a ello; y
- g) consentir las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

2. Están obligados además a recuperar el valor de uso de la vivienda que se encuentre deshabitada de forma permanente, que carezca de seguridad, protección adecuada, aseo o mantención, con deterioro de sus elementos estructurales, que afecten negativamente el entorno aun cuando no este declarada en estado de ruina.

3. El titular de vivienda en caso de ausencia nombra representante para que actúe por él en situaciones de emergencia sanitaria, proceso administrativo o judicial y otros; en los edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal cumpla con las obligaciones derivadas de esta condición.

**Artículo 140.** Todas las personas titulares de derechos sobre inmuebles deben inscribir en el Registro correspondiente el documento acreditativo de su titularidad, las transmisiones de dominio, las cargas y variaciones constructivas, así como otros derechos sobre dichos bienes en los plazos y condiciones establecidos en la Ley referente a la materia.

**Artículo 141.** El propietario o titular en uso y administración de una vivienda que como consecuencia del abandono se declara en estado de ruina, está obligado a tomar las medidas para recuperar su valor de uso; en caso contrario, la Dirección de la Vivienda Municipal podrá solicitar al Tribunal competente la pérdida del derecho por abandono y su disponibilidad a favor del Consejo de la Administración Municipal para su posterior asignación.

**Artículo 142.1.** Las personas naturales y jurídicas titulares de derechos sobre inmuebles están obligadas a cuidar y mantener el área de tierra situada al frente y en sus laterales, entre la acera y el contén, excluyendo poda y corte de árboles.

2. En el caso de los edificios de viviendas, las obligaciones contenidas en el artículo anterior corresponden a todos sus ocupantes.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

## **Sección Primera**

### **Del tratamiento tributario**

**Artículo 143.** La propiedad y otros actos relacionados con la vivienda, están gravados en correspondencia con la legislación de esta materia.

**Artículo 144.** La base imponible del impuesto sobre la propiedad y actos de transmisión de la vivienda, está constituida por el valor catastral.

## **CAPÍTULO XI**

### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **Sección Primera**

##### **Disposiciones generales**

**Artículo 145.1.** Las disposiciones contenidas en esta Sección se aplican a los edificios de pisos o apartamentos u otros inmuebles en los que se comparten elementos privativos y comunes.

**2.** A los efectos de esta Ley, se entiende por apartamento la construcción que ocupa todo, parte o más de un piso en edificaciones horizontales o verticales de uno o varios pisos y por edificios de pisos o apartamentos las construcciones horizontales, verticales de uno o varios niveles, integrado por dos o más viviendas, unidades industriales, comercios, servicios u otros, de forma mixta o no, que comparten espacios comunes; también pueden denominarse edificio de apartamentos o edificio multifamiliar.

**Artículo 146.** El titular de un apartamento en un edificio, tiene derecho exclusivo a este y a una participación igual o no sobre los elementos comunes de la edificación.

**Artículo 147.** Se considera elemento privativo el que consta de uso exclusivo en el título de adquisición del apartamento.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 148.** Se consideran elementos comunes del inmueble, todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos entre los que se encuentran:

- a) El suelo y vuelo del edificio;
- b) los cimientos, elementos estructurales, fachada, techos, galerías, vestíbulos, aleros, corredores, patinejos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación;
- c) los sótanos, patios, jardines y garajes, salvo que sean elementos privativos de una de las viviendas que integran el edificio;
- d) los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, cisternas, tanques, bombas de agua, equipamiento para el aprovechamiento de energía solar y demás similares; y
- e) los ascensores, intercomunicadores, incineradores de residuos y en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.

**Artículo 149.1.** También se consideran elementos comunes, pero con carácter limitado, los que se establecen desde que se constituye el régimen de propiedad horizontal, además los que se acuerdan expresamente por la mayoría de los titulares de los apartamentos del edificio y se destinan al servicio de cierto número de estos.

**2.** El acuerdo adoptado se eleva a público y se inscribe en la finca matriz del edificio.

**Artículo 150.1.** No son elementos comunes los que forman parte de las casas-apartamentos conocidas como pent-houses, edificadas en la última planta del edificio según su proyecto original, y que, como vivienda individual se diferencian sustancialmente del resto de los apartamentos desde el punto de vista arquitectónico y funcional.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

2. Los propietarios de casas-apartamentos, están obligados a permitir el acceso a ese nivel del edificio a personas que atienden la instalación, mantenimiento y reparación de ascensores, tanques de almacenamiento de agua, antenas de televisión u otras que se colocan en ese nivel o sobre el mismo y que prestan servicios a los apartamentos del edificio.

3. También están obligados a mantener y reparar la terraza de la casa-apartamento de modo que no se produzcan filtraciones hacia los apartamentos del nivel inferior.

**Artículo 151.1.** Los elementos comunes, se mantienen en comunidad y no son objeto de división de los titulares.

2. En correspondencia con las normas de convivencia, cada titular usa los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o perturbar el legítimo derecho de los demás.

**Artículo 152.** Los titulares de apartamentos están obligados a contribuir con los gastos necesarios en la parte que corresponda a cada uno para:

- a) Limpieza, ornato y mantenimiento de los servicios comunes del edificio; y
- b) conservación y rehabilitación de los elementos comunes del edificio.

**Artículo 153.1.** La Dirección de la Vivienda Municipal, Inmobiliarias, entidades y cualquier otro sujeto titular de los derechos derivados de la propiedad horizontal, inscriben en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles las edificaciones conforme al procedimiento establecido de la Ley.

2. En la finca matriz se inscriben los reglamentos y sus modificaciones.

## **Sección Segunda De la administración**



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 154.** En los edificios, la gestión administrativa se realiza por una junta de administración, integrada por la totalidad de los titulares, que adoptan acuerdos de cumplimiento obligatorio y se aprueban por mayoría simple de votos en correspondencia con su contenido, determinado en las normas complementarias generales y especiales.

**Artículo 155.** El ejecutivo de la Junta está integrado por un presidente, un secretario y un tesorero.

**Artículo 156.** Son atribuciones de la Junta de Administración:

- a) Elegir y renovar el ejecutivo que puede estar compuesto por titulares o convivientes;
- b) someter a aprobación y modificación el reglamento del edificio;
- c) designar a las personas del ejecutivo para apertura y ejecución de las cuentas bancarias de la comunidad;
- d) aprobar gastos e ingresos;
- e) fijar la cuota mensual que deben contribuir los titulares para cubrir los gastos comunes;
- f) velar por el cumplimiento de las normas de convivencia establecidas y proponer al ejecutivo acciones conducentes al cese de la violación;
- g) apoderar a personas naturales o jurídicas para que represente a la Junta en los tribunales y otros órganos, organismos y entidades;
- h) contratar la administración del edificio a personas naturales o jurídicas, aprobar contratos que concerté el presidente de la Junta para garantizar la administración, los servicios de seguridad, conservación o rehabilitación, mantenimiento de los equipos, o cualquier otra actividad vinculada con los elementos comunes del edificio;



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- i) aprobar la ejecución de reparaciones;
- j) solicitar licencia para arrendar espacios comunes, con la aprobación de todos los titulares, cuyos fondos se depositan en cuentas bancarias abiertas a nombre de la junta;
- k) asegurar el edificio contra riesgos;
- l) promover e implementar, con el apoyo de las autoridades competentes, medidas de eficiencia energética y resiliencia climática en las áreas comunes y en las viviendas del edificio;
- m) gestionar, con el apoyo de las autoridades municipales, el acceso a programas de asistencia técnica para la rehabilitación energética y la adaptación climática del edificio;
- n) mantener, de acordarlo un registro de las vulnerabilidades climáticas del edificio y coordinar con las autoridades de defensa civil los planes de evacuación y respuesta ante eventos extremos;
- ñ) controlar el cumplimiento de los acuerdos adoptados; y
- o) conocer y decidir de los demás asuntos de interés general para la comunidad.

**Artículo 157.** Los acuerdos adoptados por la Junta de Administración tienen efectos vinculantes para todos los titulares.

## **CAPÍTULO XII**

### **VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN ESPECIAL O EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES**

#### **Sección Primera De las viviendas en zonas rurales**



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 158.1.** Los ocupantes de viviendas ubicadas en zonas rurales o en áreas urbanas que han cedido al Estado tierras de su propiedad, mediante indemnización o sin ella, reciben la propiedad de la vivienda que ocupan, por haber sido afectados en la que disfrutaban, sin que medie pago alguno por este concepto.

**2.** Igual tratamiento recibe:

- a) Los ocupantes de viviendas ubicadas en bateyes de centrales azucareros que demuestran haber residido en ellas desde antes de la nacionalización del central o ser herederos de quienes las ocupaban antes de esa fecha;
- b) los ocupantes de viviendas construidas por el Estado entre 1959 y 1970 que demuestran haber residido en ellas desde ese período o ser herederos de quienes las ocupaban en aquella fecha;
- c) los ocupantes de viviendas que las hayan construido en tierras que estaban en su posesión antes de 17 de mayo de 1959;
- d) el que está ocupando permanentemente una vivienda construida por esfuerzo propio, con anterioridad a la vigencia de la presente Ley en zona rural, en terreno adquirido de otra persona mediante documento privado, cedido por una autoridad estatal siempre que no se encuentre ubicado en tierras que sean útiles para la producción agropecuaria;
- e) el que ha recibido de autoridad competente un local, almacén u otro tipo de inmueble en zona rural de propiedad estatal y lo ha reconstruido a sus expensas, transformándolo en una vivienda adecuada y lo ocupa de forma permanente;
- f) el que ha reconstruido un bohío, lo ha convertido con recursos y esfuerzos propios en una vivienda adecuada y ocupa de forma permanente en tierra propiedad del Estado o en áreas de finca



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

propiedad privada de un campesino, en cuyo caso se atiende a lo establecido en el Artículo 163.1 de esta Ley;

- g) los ex-propietarios de tierras que ocupan viviendas sobre las cuales no poseen documento alguno, ubicadas en fincas que como consecuencia de la aplicación de las leyes de Reforma Agraria y otros cuerpos legales le fueron expropiadas, nacionalizadas o confiscadas;
- h) los expropietarios de tierras o sus herederos que están ocupando una vivienda ubicada en una finca que, como consecuencia de su venta, la propiedad pasó al patrimonio estatal; y
- i) los que ocupen viviendas en tierras que arrendaron al Estado y como consecuencia de la cancelación de dichos arrendamientos su propiedad pasó al patrimonio estatal.

**3.** En los casos de ocupantes de viviendas ubicadas en las comunidades campesinas, que no hayan recibido la vivienda por cesión de tierra al Estado, adquieren la propiedad de la vivienda que ocupan bajo los términos y condiciones expresados en las disposiciones sobre la transferencia de la propiedad de esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 159.1.** Las personas que ocupan viviendas rurales del tipo denominado económicas construidas por el Estado desde 1980, se consideran incluidas en las disposiciones que autorizan la transferencia de la propiedad y pagan el valor de la vivienda de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

**2.** Las viviendas que se construyen por las entidades estatales para los obreros agrícolas y las de zonas de montañas, se rigen por las disposiciones establecidas por el Ministerio de la Agricultura y la presente Ley.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 160.1.** Las viviendas construidas por esfuerzo propio en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuaria o Unidades Básicas de Producción Cooperativa, se le reconoce al cooperativista el derecho de propiedad sobre lo edificado previa aprobación de la Asamblea General correspondiente.

2. Las viviendas construidas por esfuerzo propio u ocupadas antes de la vigencia de la presente Ley, en tierras estatales pertenecientes a otras entidades dedicadas a la producción agropecuaria o forestal, se le reconoce al ocupante el derecho de propiedad sobre lo edificado, siempre y cuando no afecte el desarrollo de la gestión del suelo según su fin económico productivo.

**Artículo 161.1.** La propiedad de la vivienda de un cooperativista fallecido, ubicada dentro del perímetro de una cooperativa de producción agropecuaria, que no posea herederos o legatarios o estos renuncian a la herencia o legado y está ocupada permanentemente por otras personas, se transfiere al Estado.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal en el supuesto anterior, en representación del Estado, reconoce mediante resolución el derecho a la propiedad de la vivienda a las personas que ocupaban la misma con el consentimiento del propietario, durante cinco años antes de su fallecimiento, priorizando a los convivientes protegidos o en situación de vulnerabilidad, excepto a los que, por no ser cooperativistas, deben abandonar la vivienda y la cooperativa le garantiza otra adecuada; si decide no vincularse a la cooperativa.

**Artículo 162.** La propiedad de una vivienda, de un cooperativista, ubicada dentro del perímetro de una cooperativa de producción agropecuaria, en caso de fallecimiento se trasmite conforme a la legislación sucesoria común; previo el criterio de la Asamblea General de Cooperativistas.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 163.1.** Los propietarios de fincas rústicas, a los efectos de la presente Ley, tienen los derechos siguientes:

- a) Adquirir la propiedad de la vivienda que ocupa, sin perjuicio de la que posee en área urbana como vivienda de descanso declarada en su título constitutivo;
- b) permitir que familiares u otras personas vinculadas a la producción agropecuaria o forestal de dicha finca, construyan la vivienda dentro de los límites de su propiedad, previa autorización de la autoridad competente del Ministerio de la Agricultura en el municipio, y en observancia de las disposiciones que para la construcción por esfuerzo propio establece el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo; y
- c) en caso de fallecimiento del propietario la vivienda se transfiere a los herederos conforme a la legislación vigente en la materia.

**2.** Los que sin ser propietarios de una finca rústica construyan o han construido en ella legalmente, por medios propios y con autorización de su propietario, se les reconoce la propiedad de lo edificado, sin que afecte la integridad de la finca.

**3.** La transmisión de estas viviendas se rige por la presente Ley.

**Artículo 164.1.** El Consejo de Ministros puede aprobar que los beneficiarios mediante asignación de viviendas en asentamientos edificados para programas priorizados, especialmente agroalimentarios, disfruten de un régimen que estimule su permanencia a partir de:

- a) Precios de transferencia de la propiedad más bajos;
- b) otorgamiento de beneficios fiscales a los actos relacionados con la tenencia y transmisión de la propiedad de la vivienda;
- c) disminución de tarifas en algunos servicios básicos; y



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

d) otros.

**2.** En estos supuestos cuando el beneficiario pretende disponer de la vivienda mediante acto de compraventa, el Estado ejerce el derecho de adquisición preferente en el mismo monto pagado originalmente por el propietario; si fuera mediante acto de permuta o donación se requiere autorización administrativa previa.

## **Sección Segunda**

### **De la legalización de las bienhechurías vivienda**

**Artículo 165.1.** Las personas naturales usufructuarias de tierras ociosas que ocupan una vivienda adecuada reconocida como vivienda bienhechuría y cumplen con lo establecido en la Ley de la Tierra para adquirirla en propiedad, incluyendo el principio de la indivisibilidad de la tierra, presentan su solicitud ante el director de la Vivienda municipal quien por resolución reconoce la propiedad de lo construido, sin pago alguno.

**2.** En la resolución del director de la Vivienda Municipal se consigna las obligaciones que asume el propietario vinculadas al usufructo de la tierra, que se trasladan a los actos de disposición.

**Artículo 166.1.** Los propietarios de viviendas que en virtud del artículo anterior adquieren este derecho, si deciden transmitirla por compraventa, el Estado representado por el delegado de la Agricultura Municipal ejerce el derecho de adquisición preferente.

**2.** Los actos de trasmisión por donación requieren autorización del delegado de la Agricultura Municipal que tiene en cuenta que el nuevo propietario cumple el requisito de trabajo permanente en la tierra por más de un año; los actos de permuta se autorizan en aquellos casos que estén vinculados a la permuta de la tierra donde esté ubicada esta, de conformidad con la Ley de la Tierra.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**3.** Los demás derechos reconocidos en la Ley para los propietarios de vivienda, se realizan siempre que no se afecte la explotación de la tierra y tengan la aprobación de la Comisión Agraria y del delegado de la Agricultura Municipal de conformidad con la Ley de la Tierra.

**4.** La propiedad y los otros actos relacionados con estas viviendas, están gravados en correspondencia con la legislación tributaria.

**Artículo 167.** Cuando el usufructuario de tierra, propietario de vivienda incumple con la obligación de explotación de la misma de manera injustificada, el delegado de la Agricultura Municipal puede solicitar la pérdida del derecho de propiedad otorgado a su favor al amparo de esta Ley ante la Dirección de la Vivienda Municipal; quien procede conforme se establece en el Reglamento.

### **Sección Tercera**

#### **Viviendas en zonas con regulaciones especiales.**

**Artículo 168.** Los trámites de viviendas ubicadas en Zonas con Regulaciones Especiales, se rigen por las normas específicas que a sus efectos se establezcan y las contenidas en la presente Ley, siempre que no se opongan a las primeras, teniendo en cuenta los siguientes principios:

- a) La construcción de nuevas viviendas por el Estado responde a los Planes del Ordenamiento Territorial y Urbano y de Desarrollo de la Zona y se asignan conforme al régimen jurídico establecido en la Ley y su Reglamento.
- b) Las intervenciones arquitectónicas de viviendas responden a los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano y se realizan con la autorización de la Oficina de la Zona, en los casos que se establecen en el Reglamento.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- c) Los actos de transmisión de la propiedad por compraventa, permuta y donación se tramitan y autorizan, de conformidad con el procedimiento que se regula en el Reglamento de la presente Ley, excepto las permutas cuando intervienen viviendas de la misma Zona y en el caso de la donación cuando es a favor de parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad, y los demás actos relacionados con la herencia y cesión de participación, no requieren autorización.

**Artículo 169.** Los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales que proponen la creación de la Zona, el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y los Gobiernos municipales con corresponsabilidad, controlan y evalúan el comportamiento de lo establecido para las Zonas en lo que a cada uno corresponde.

**Artículo 170.** Cuando el Estado en interés de la nación, según el uso previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano, requiera áreas o viviendas para programas de desarrollo, puede negociar con los propietarios, la compra o reubicación dentro o fuera de la zona, u otras formas de compensación, sin perjuicio de los procesos de expropiación forzosa cuando procedan.

**Artículo 171.** El Consejo de Ministros decide, en lo que respecta a los trámites de viviendas ubicadas en determinadas zonas del país, que todas o algunas 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 las mismas.

**Artículo 172.** La gestión que realizan las oficinas del Historiador y el Conservador de las Ciudades Patrimoniales de Cuba en relación con los programas de construcción de viviendas y otras intervenciones



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

arquitectónicas y urbanísticas se atiene a lo que se regula en el Reglamento.

## **CAPÍTULO XIII**

### **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA RECLAMACIONES DE DERECHOS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS SOBRE EL RECONOCIMIENTO, CONCESIÓN O RECLAMACIÓN DE LOS DERECHOS**

#### **Sección Primera De la competencia**

**Artículo 173.1.** La Dirección de la Vivienda Municipal es competente para conocer y resolver las:

- a) Reclamaciones de derechos y el cumplimiento de las obligaciones sobre transferencia de propiedad y otras que se deriven de las regulaciones contenidas en la presente Ley;
- b) reclamaciones de derechos en torno a la propiedad de las viviendas y litigios donde se combate el acto administrativo;
- c) reclamaciones de derechos, el cumplimiento de las obligaciones y los litigios derivados de la aplicación de lo dispuesto con respecto a las viviendas propiedad del Estado que se encuentren bajo la administración de la Dirección de la Vivienda Municipal;
- d) reclamaciones y litigios relacionados con viviendas sin estatus;
- e) las permutas administrativas o cambios de ocupación siempre que algunos de los inmuebles que intervienen sean estatales;
- f) autorizaciones previas para los actos que regula la presente Ley; y
- g) reclamaciones vinculadas a situaciones que afectan la condición de vivienda adecuada en las asignadas por el Estado.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**2.** La Dirección de la Vivienda Municipal es competente, además, para conocer y resolver sobre los supuestos de ocupación ilegal contenida en el Artículo 182 de esta Ley.

**3.** La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo es competente para conocer y resolver las reclamaciones de derechos y litigios en relación a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo y las regulaciones del Instituto de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

**Artículo 174.1.** Las controversias entre titulares de inmuebles pueden ser resueltas a través de la mediación conforme con la legislación especial correspondiente.

**2.** No procede la mediación cuando se advierte presencia de violencia de género o familiar, desequilibrio de poder que afecte la voluntariedad, el consentimiento informado o la igualdad de las partes, a tenor de lo dispuesto en el Código de las Familias y en el Decreto-Ley sobre Mediación.

## **Sección Segunda**

### **Procedimiento para reclamaciones de derechos y resolución de conflictos sobre el reconocimiento, concesión o reclamación de los derechos**

**Artículo 175.** En los casos de reclamaciones de un derecho y en aquellos en que, como consecuencia del reconocimiento, concesión o reclamación de un derecho se produzca un conflicto, la persona interesada puede iniciar el procedimiento administrativo ante la Dirección de la Vivienda Municipal:



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- a) Por escrito, sin formalidad alguna, en el que se hace constar breve y claramente lo que se reclama y las pruebas de que intenta valerse el reclamante; y
- b) por comparecencia ante el funcionario facultado, quien extiende acta contentiva de la reclamación y de las pruebas de que intente valerse el reclamante.

**Artículo 176.** La Dirección de la Vivienda municipal, recibida la solicitud radica expediente, une a este los antecedentes gubernativos y procede de conformidad con lo establecido en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 177.** Cuando se ventilen cuestiones relacionadas con las personas en situación de vulnerabilidad, la administración realiza los ajustes razonables en cuanto al acceso, los actos de comunicación procesal, la intervención de los especialistas que requiere su condición, el uso del lenguaje, la redacción de las resoluciones en formato de lectura fácil, los medios de ejecución y cualquier otra medida necesaria para garantizar su participación y la defensa de sus derechos.

**Artículo 178.** Cuando la Dirección de la Vivienda Municipal tramita expedientes en los que intervienen niños, niñas o adolescentes, se garantiza que sean escuchados, de acuerdo con su capacidad y autonomía progresiva y las decisiones que recaigan en los mismos han de ser redactadas de forma razonable, amigable y comprensible, partiendo del principio del interés superior del niño, niña o adolescente.

**Artículo 179.1.** La Dirección de la Vivienda Municipal comunica por escrito al propietario, morador u ocupante o el encargado de la vivienda, cuando es necesaria la entrada a la misma, para la práctica de pruebas indispensables en expedientes radicados al amparo de su competencia y, en caso de negativa se procede de conformidad a la legislación procesal correspondiente.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**2.** Una vez obtenido el pronunciamiento judicial favorable la Dirección de la Vivienda Municipal cumplimenta el trámite, para lo cual puede requerir el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria si fuera necesario.

**Artículo 180.** Contra las resoluciones dictadas por la Dirección de la Vivienda Municipal y la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo la parte inconforme puede establecer demanda ante el tribunal municipal popular que corresponda, dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados a partir del siguiente día de la notificación.

**Artículo 181.** La ejecución de las resoluciones aplicando las disposiciones de la presente Ley, se ajustan a lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo y el Reglamento de la presente Ley.

## **CAPITULO XIV**

### **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DECLARACIÓN DE OCUPANTES ILEGALES**

**Artículo 182.** El propietario y otros titulares de vivienda, habitación o accesoria, cuando en el inmueble ha penetrado ilegítimamente una persona utilizando cualquier medio u otra acción que implique uso de la fuerza o violencia e intimidación en las personas, sin perjuicio de la acción penal correspondiente, puede instar a la Dirección de la Vivienda Municipal su declaración como ocupante ilegal.

**Artículo 183.** La Dirección de la Vivienda municipal, a instancia de parte o de oficio, puede iniciar la declaración de ocupantes ilegales a aquellas personas a las que se refiere el artículo anterior, para lo cual seguirá la tramitación abreviada establecida en la Ley del procedimiento administrativo.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**Artículo 184.1.** Se exceptúan del procedimiento anterior quienes ocupan la vivienda después de declararles la pérdida de los derechos sobre la misma o habérselos denegado por decisión administrativa o judicial firme.

2. A los ocupantes referidos en el apartado anterior se les aplican las medidas que siguen para la ocupación ilegal, sin necesidad de declaración previa.

**Artículo 185.1.** Los declarados ocupantes ilegales que permanecen ocupando el inmueble transcurrido treinta días posteriores a la notificación se extraen por la Dirección de la Vivienda Municipal con el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria, sin que exista obligación alguna de reubicarlos ni perjuicio del ejercicio de la acción penal.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal comunica a las entidades la obligación de practicar descuento mensual ascendente al 50 % de los ingresos u otras prestaciones de cualquier clase a los declarados ocupantes ilegales hasta tanto abandonen el inmueble o se ejecute la extracción, a partir de su declaración.

## **CAPÍTULO XV DE LA RESPONSABILIDAD**

**Artículo 186.** El funcionario público que con el propósito de obtener un beneficio ilícito o favorecer a terceros, ejerza las funciones inherentes a su cargo de modo manifiestamente contrario a lo establecido, está sujeto al régimen disciplinario previsto en la Ley, sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponda.

**Artículo 187.1.** El encargado del archivo garantiza a su titular o persona con interés legítimo acreditado, el ejercicio de su derecho de acceso a los antecedentes que obran.

2. Los archivos están a disposición de la autoridad competente para su inspección o revisión.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

3. El incumplimiento de la obligación de custodiar y permitir la obtención adecuada de la información, así como obstaculizar o negar el acceso al titular o persona con interés legítimo acreditado, genera responsabilidad y permite exigir el resarcimiento por los daños o perjuicios causados, en correspondencia con la legislación vigente.

## **CAPÍTULO XVI**

### **DEL SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA**

**Artículo 188.** El Ministerio de la Construcción cuenta con un sistema de información que tiene como objetivo analizar, generar, integrar y difundir la información que se requiera para la adecuada instrumentación y seguimiento de la Política Nacional de Vivienda, así como, para la elaboración y control del Programa Nacional de Desarrollo Habitacional, que tiene como indicadores fundamentales:

- a) Déficit habitacional, abarcando las dimensiones cuantitativa y cualitativa;
- b) satisfacción de la demanda, con enfoque en la población priorizada, protegida y en situación de vulnerabilidad;
- c) resiliencia climática y eficiencia energética del fondo habitacional; y
- d) ejecución del presupuesto y de otras fuentes de financiamiento.

**Artículo 189.** El Sistema de Información se rige por las disposiciones de la Oficina Nacional de Estadística e Información, ONEI, el Sistema de Información del Gobierno, SiGob, y las instituciones rectoras de la geocartografía y la informática.

**Artículo 190.** Los consejos de las Administración municipales, actores económicos que participan en la gestión de la vivienda y las instituciones de educación superior y de investigación, proporcionan información de conformidad con los acuerdos que se adopten.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

## DISPOSICIONES ESPECIALES

**PRIMERA:** Se faculta al titular del organismo rector para que de manera excepcional y mediante resolución fundada, autorice entregas, traspasos de propiedad de viviendas o fije mensualidades distintas a las establecidas en la presente Ley sin sujeción a los requisitos que en ella se exigen, también por interés estatal y a propuesta de los gobernadores provinciales o entidad interesada exonerar al beneficiario del pago total o parcial del precio de la vivienda, escuchado el parecer del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros.

**SEGUNDA:** El titular del organismo rector puede delegar las facultades que le confiere la Ley, a los directores municipales de la Vivienda mediante resolución cuando se justifique por las necesidades organizativas o el perfeccionamiento de trabajo.

**TERCERA:** Las viviendas patrimonio de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano y otros actores económicos estatales, que son para actividades secundarias, eventuales o de apoyo, se rigen por las regulaciones contenidas en la presente Ley en cuanto a los derechos y obligaciones de los titulares.

**CUARTA:** El pago de las mensualidades derivadas de la entrega de viviendas y de las intervenciones arquitectónicas realizadas, por el Estado y otros pagos derivados de la aplicación de la presente Ley, se realiza a través del banco, que lo acredita a la cuenta bancaria correspondiente, comunicándole a la Dirección de la Vivienda Municipal el incumplimiento de los mismos a los efectos correspondientes.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**QUINTA:** Las personas jurídicas estatales y no estatales están obligadas a efectuar a sus trabajadores los descuentos correspondientes por el pago de precios de transferencia de la vivienda en propiedad, arrendamiento u otros previstos en la presente Ley, así como a ingresar las cantidades resultantes de estos descuentos al banco.

**SEXTA:** La Central de Trabajadores de Cuba, previa coordinación con el Ministerio de la Construcción norma las bases generales para la organización y funcionamiento de las microbrigadas y la asignación de las viviendas que construyan.

**SÉPTIMA:** Las solicitudes y reclamaciones relativas a la Vivienda que se presentan en las Unidades de Servicios y Trámites y de la Ventanilla Única, se rigen por las regulaciones establecidas a tales efectos y en la presente Ley.

**OCTAVA:** El Consejo de la Administración Municipal cuando aprueba mediante Acuerdo programas de conservación, rehabilitación u otros que comprenden trabajos de reanimación o embellecimiento por interés de este Órgano, determina si procede o no la exención o suspensión temporal del pago a los titulares de la vivienda.

La exención o suspensión temporal implica que el Consejo asume la obligación de ingresar al presupuesto del Estado el valor de dichas intervenciones.

**NOVENA:** El Consejo Provincial de la provincia de La Habana dirige la política de asignación de viviendas dentro de su demarcación territorial y puede asumir algunas de las funciones que esta Ley atribuye a los consejos de la Administración municipales, con el fin de garantizar con mayor efectividad en la distribución y asignación de viviendas disponibles, observando las prioridades que establece el Consejo de Ministros.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**DÉCIMA:** Las direcciones de la Vivienda de las administraciones provinciales del Poder Popular están facultadas para, con carácter excepcional y debidamente justificado, de oficio o a instancia de parte, solicitar a las direcciones de la Vivienda municipales los expedientes que están conociendo, independientemente del estado de su tramitación, para sustanciarlos y resolver como proceda; en el caso del municipio especial Isla de la Juventud es competente el Ministro.

**UNDÉCIMA:** El Consejo de la Administración Municipal a propuesta de la Dirección de la Vivienda municipal, puede asignar en propiedad, arrendamiento o usufructo a personas declaradas ocupantes ilegales en viviendas del Estado, y que la ocupan con anterioridad al 31 octubre 2011; a falta de estas a las que han formado parte del núcleo familiar y se mantienen ocupándola y no tienen otra, siempre y cuando no afecten derechos reales sobre terceras personas o la declaración no se haya derivado de actos confiscatorios por hechos relacionados con las drogas, corrupción, enriquecimiento indebido u otros comportamientos ilícitos, así como por sentencias penales.

**DÉCIMA SEGUNDA:** En los casos de personas que en virtud de lo dispuesto en los artículos 87, 109 y 116 pueden resultar beneficiadas con la transmisión de derechos de propiedad u otros de los reconocidos en la Ley de grandes inmuebles que sean de utilidad pública o interés social u otro uso más justo y razonable; los consejos de las administraciones municipales pueden asignar otra vivienda al ocupante y preserva para sí el inmueble, conforme a esta Ley.

**DÉCIMA TERCERA:** Las personas que, actuando de mala fe, se aprovechan de otras en situación de vulnerabilidad para apropiarse de la vivienda, habitación o accesoria, incurriendo en indignante conducta antisocial e inhumana y empleando la violencia en cualquiera de sus manifestaciones, son privadas mediante resolución fundada del Director de la Vivienda municipal de los beneficios que disponen los artículos 86.2,



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

107.1, 115 y 123.1 ajustándose al procedimiento que para los litigios se establece en la presente Ley.

**DÉCIMA CUARTA:** Los consejos de la Administración municipales rinden cuenta una vez al año a las asambleas municipales del Poder Popular sobre el ejercicio de la facultad discrecional previstas en los artículos 87, 109, 116 y 124 de la presente Ley.

**DÉCIMA QUINTA:** Las disposiciones contenidas en la presente Ley relacionadas con la Hipoteca, quedan sujetas a lo que al efecto se establezca.

**DÉCIMA SEXTA:** Las viviendas ubicadas en tierras ociosas entregadas en usufructo consideradas bienhechurías se rigen por lo establecido en la Ley de Propiedad, Posesión y Uso de la Tierra, excepto los conflictos de convivencia y lo dispuesto en los artículos 165 al 167 de la presente Ley.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** Las funciones y facultades otorgadas en la presente Ley al Ministerio de la Construcción podrán ser traspasadas a otro organismo mediante Acuerdo del Consejo de Ministros.

**DÉCIMA OCTAVA:** Se considera ocupante legítimo a la persona que hubiere estado ocupando una vivienda con fecha anterior al 1 de enero de 1985, encontrándose en uno de los supuestos siguientes:

- a) El que haya ocupado con autorización de su propietario y continúe ocupando permanentemente, como si fuera propia, una vivienda propiedad de una persona que resida permanentemente en el mismo u otro municipio del país, siempre que el ocupante haya sido declarado usufructuario gratuito o que, no habiéndolo sido, el propietario no negare su autorización.
- b) el que haya ocupado con autorización de su propietario y continúe ocupando permanentemente, como si fuera propia, una vivienda individualmente, con entrada independiente y servicios propios, en



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

una parte de la edificación que en su conjunto pertenezca a dicho propietario;

- c) el que esté ocupando permanentemente, o como lugar de descanso, una vivienda que el ocupante haya construido a sus expensas en solar yermo o terreno adquirido de otra persona mediante documento privado, cedido por una autoridad estatal o cuyo propietario no sea conocido;
- d) el que esté ocupando permanentemente una vivienda construida en la azotea de una edificación con el consentimiento expreso o tácito de las personas con derecho a dicha azotea;
- e) el que haya recibido una vivienda inhabitable que como tal le haya sido asignada, la haya reconstruido totalmente a sus expensas y la ocupe como usufructo gratuito u oneroso;
- f) el que, habiendo recibido el usufructo gratuito de una habitación, haya hecho, por su cuenta, obras de ampliación que haya transformado dicha habitación en una vivienda adecuada;
- g) el que está ocupando permanentemente una vivienda cuyo propietario haya sido declarado emigrado al amparo de normas anteriores, siempre que el ocupante sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad del titular y haya residido en la vivienda por lo menos cinco años antes de la salida del país, del propietario; y siempre que no posea título igual de otra vivienda;
- h) el que esté ocupando permanentemente una vivienda cuyo propietario haya fallecido sin que el ocupante tenga derecho a la herencia, siempre que este último haya residido en la vivienda con la anuencia del propietario por lo menos dos años antes de su fallecimiento, sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad; y cinco años en los demás casos, y sin perjuicio de los derechos que esta Ley otorga a los herederos del causante; y siempre que no fuere propietario de otra vivienda;

- i) el que haya ocupado con la autorización del usufructuario y permanezca ocupando permanentemente con igual autorización una vivienda individualizada, con entrada independientemente y servicios propios, en una edificación que en su conjunto sea objeto de un contrato de usufructo; salvo que haya habido un desglose previo del inmueble, caso en el cual aplicará a cada uno lo dispuesto en la disposición especial anterior;
- j) el que, con la debida autorización estatal, ocupe permanentemente una vivienda propiedad del Estado, sin pago alguno, por haberse así dispuesto por autoridad competente, y el que, por decisión fundada de autoridad competente, fue liberado de la obligación de pago del usufructo de la vivienda que ocupa; en ambos supuestos, con excepción de los casos de asistencia social.

El Consejo de la Administración Municipal también puede declarar ocupantes legítimos, mediante acuerdo fundado a otras personas que, no siendo usufructuarios onerosos ni estar identificados en los incisos anteriores, acreditan estar en situación similar.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** Las relaciones jurídicas constituidas y derechos adquiridos al amparo de legislaciones anteriores conservan su validez, sus efectos posteriores se rigen por las disposiciones de la presente Ley.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**SEGUNDA:** Los asuntos que se encuentran en tramitación en cualquier instancia de la Vivienda o los Tribunales relacionados con los actos que se regulan en la presente Ley continúan sustanciándose conforme las disposiciones al amparo de la cual se inició.

**TERCERA:** Las personas que ocupan una vivienda en concepto de usufructuarios onerosos, ocupantes legítimos o en carácter de adquirente al amparo de la Ley de Reforma Urbana y los declarados arrendatarios o sus herederos por haber acudido a las direcciones de la Vivienda municipales en fecha posterior a febrero de 1991, tienen un término de cinco años contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley para solicitar le sea transferida la propiedad, fecha en la cual caduca el derecho, quedando como arrendatarios de vivienda del Estado.

**CUARTA:** Se considera usufructuario oneroso a la persona desde la fecha del contrato de usufructo o, en su defecto, desde la fecha de la primera mensualidad pagada por el titular del derecho que ocupa la vivienda con fecha anterior al 1º de enero de 1985, encontrándose en uno de los supuestos siguientes:

- a) Que el ocupante sea el titular del derecho de usufructo;
- b) que el que aparezca como titular del derecho de usufructo sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad, si el titular del derecho se hubiera mudado del domicilio en fecha anterior;
- c) que el que aparezca como titular del derecho de usufructo haya sido declarado emigrado al amparo de normas anteriores, siempre que el ocupante sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad del titular y haya residido en la vivienda por lo menos cinco años antes de ausentarse el titular, y siempre que no fuere propietario de otra, o arrendatario; y



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

- d) que el que aparezca como titular del derecho de usufructo haya fallecido, si el ocupante hubiere residido en la vivienda con la anuencia del titular por lo menos dos años antes del fallecimiento siempre que el ocupante sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad del titular y durante cinco años en los demás casos, y siempre que no fuere propietario de otra vivienda.

**QUINTA:** Los ocupantes de vivienda que en virtud de la Ley de Reforma Urbana fueron declarados Usufructuarios Gratuitos Permanentes y Usufructuarios Gratuitos de habitación, al amparo del Acuerdo 160 del Consejo Superior de la Reforma Urbana, cuando sus viviendas reúnen las condiciones de adecuadas, en el término de cinco años contados a partir de la entrada en vigor de la presente, pueden solicitar la transferencia de la propiedad en la Dirección de la Vivienda Municipal, fecha en que caduca el derecho quedando como arrendatarios de vivienda del Estado. Los ocupantes cuyo usufructo gratuito de habitación conservan estas condiciones quedan como titulares del derecho de habitación.

**SEXTA:** Los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos, estatales, depuran y actualizan el patrimonio de viviendas para estabilizar fuerza de trabajo en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley y modifican los contratos según corresponda.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA:** El Consejo de Ministros, en el plazo de sesenta días posteriores a la aprobación de la presente Ley, dicta sus Reglamentos.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**SEGUNDA:** El Ministro de la Construcción queda facultado para ejercer el control del régimen jurídico de las viviendas destinadas a estabilizar fuerza de trabajo.

**TERCERA:** Facultar a los ministros de las Fuerzas Armadas Revolucionarias y del Interior para adecuar la aplicación de la presente Ley, a las particularidades de ambos organismos, oído el criterio del organismo rector.

**CUARTA:** Se modifica el Artículo 218 de la Ley 59 “Código Civil”, de 16 de julio de 1987, que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 218.1. El Estado puede conceder a personas naturales y jurídicas el derecho de superficies sobre terrenos de propiedad estatal para edificar viviendas o efectuar otras construcciones.

2. El derecho de superficie puede concederse también para que el terreno sea dedicado a otras actividades determinadas.

3. Los propietarios de terrenos pueden conceder derecho de superficie para edificar viviendas o efectuar otras construcciones.

4. El derecho de superficie puede concederse a título oneroso o gratuito.”

**QUINTA:** Se modifican los artículos 44 y 203 de la Ley 113 “Del Sistema Tributario”, de 23 de julio de 2012, los que quedan redactados de la forma siguiente:

“Artículo 44. Para los actos de compraventa de vivienda, la base imponible está constituida por el precio de transferencia de la vivienda que se transmite, siempre que resulte igual o superior al valor catastral.”

“Artículo 203.” A los efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto, para las viviendas objeto de transmisión por cualquier concepto, se considera el valor catastral dictaminado por la autoridad facultada para ello.”



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

**SEXTA:** Se modifica el Artículo 4 del Decreto Ley 90 “Sobre el ejercicio de trabajo por cuenta propia”, de 13 de julio de 2024, el que quedará redactado de la manera siguiente:

“Artículo 4. Pueden ejercer el trabajo por cuenta propia de arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios, los ciudadanos cubanos y los extranjeros residentes permanentes que cumplan lo establecido en la Constitución de la República de Cuba, el Código de Trabajo, este Decreto-Ley y otras disposiciones normativas complementarias.”

**SÉPTIMA:** Se derogan:

- 1 .Ley 65, “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988.
2. Decreto-Ley 185, de 28 de mayo de 1998, modificativo de la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, General de la Vivienda, sobre la inscripción de la vivienda el Registro de la Propiedad.
3. Decreto-Ley 211, de 19 de julio de 2000, modificativo de la Ley no. 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, sobre las licencias de construcción y otros.
4. Decreto-Ley 233, de 2 de julio del 2003, modificativo de la Ley No.65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.
5. Decreto-Ley 288, de 28 de octubre de 2011, modificativo la Ley no.65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.
6. Decreto-Ley 322, de 31 de julio de 2014, modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.
7. Decreto-Ley 342, de 14 de diciembre de 2016 modificativo de la ley no. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.
8. Decreto-Ley 353, de 23 de febrero de 2018, modificativo de la Ley no. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.



República de Cuba  
Asamblea Nacional del Poder Popular

9. Decreto-Ley 367, de 17 de diciembre de 2018, modificativo de la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.

Y cuantas normas de igual o inferior jerarquía se opongan a la Ley.

**OCTAVA:** La presente Ley entra en vigor a los 90 días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

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

**DADA** en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional del Poder Popular, Palacio de Convenciones, La Habana, a los \_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2026. “AÑO DEL CENTENARIO DEL COMANDANTE EN JEFE FIDEL CASTRO RUZ”.

**Juan Esteban Lazo Hernández**

**Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular**

**Miguel M. Díaz-Canel Bermúdez**

**Presidente de la República**