



TRIBUNAL SUPREMO POPULAR

Imparte indicaciones acerca del procedimiento para tramitar los asuntos de la materia administrativa provenientes de los órganos adscriptos al Ministerio de la Construcción en materia de viviendas y al Instituto Nacional de Planificación Física en lo pertinente, y de aquellos asuntos trasladados, de manera directa, al conocimiento de los tribunales de la jurisdicción civil.

M.Sc. CARIDAD M. FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, SECRETARIA DEL CONSEJO DE GOBIERNO Y DEL TRIBUNAL SUPREMO POPULAR.-----

CERTIFICO: que el Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular, en sesión ordinaria celebrada el veintidós de diciembre de dos mil catorce, aprobó la Instrucción que es del tenor siguiente: -----

POR CUANTO: El Artículo primero del Decreto-Ley número trescientos veintidós del Consejo de Estado, de treinta y uno de julio de dos mil catorce, que regirá desde el lunes cinco de enero de dos mil quince, en virtud de lo dispuesto en su Disposición Final Séptima, establece modificaciones a los artículos 4, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 34, 61, 62, 63, 67, 73, 74, 108, 109, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 137, 138 y 145 de la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”; las mencionadas modificaciones tienen una directa incidencia en la labor de los órganos jurisdiccionales de la materia administrativa, que hasta el momento han venido conociendo de los procesos de dicha jurisdicción en los que se impugnaban resoluciones dictadas por las entidades del sistema de la vivienda por la transferencia de funciones al Instituto de Planificación Física y a los tribunales populares en la jurisdicción civil.-----

POR CUANTO: En correspondencia con lo expresado, resulta necesario impartir indicaciones a los tribunales de justicia en lo referente a la manera de proceder en relación con los asuntos de la materia administrativa procedentes de los órganos subordinados al Ministerio de la Construcción en materia de viviendas y al Instituto Nacional de Planificación Física en lo pertinente; así como aquellos asuntos que se transfieren de manera directa al conocimiento de los tribunales de la jurisdicción civil.-

POR TANTO: En uso de las facultades que le están conferidas, a tenor de lo preceptuado en el artículo diecinueve, apartado primero, inciso h), de la Ley número ochenta y dos, “De los Tribunales Populares”, de once de julio de mil novecientos noventa y siete, el Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular, aprueba la siguiente:



INSTRUCCIÓN No. 230

PRIMERO: De conformidad con lo establecido en los artículos 123, 129 y 138 de la Ley General de la Vivienda, las Salas de lo Civil y de lo Administrativo de los tribunales provinciales populares y del Tribunal Especial Popular de la Isla de la Juventud continuarán conociendo en la jurisdicción administrativa de los procesos incoados en virtud de impugnación de resoluciones definitivas que causaran estado, dictadas por las direcciones municipales de la Vivienda, ahora adscriptas al Ministerio de la Construcción, en los asuntos que les atribuye el artículo 122-1, apartados a, b, c, d, y e, de la Ley General de la Vivienda y, de igual forma lo harán en relación con los procesos en materia administrativa incoados en virtud de impugnación de resoluciones definitivas que causaran estado, dictadas por las direcciones municipales de Planificación Física, adscriptas al Instituto Nacional de Planificación Física, en los asuntos que les atribuye el artículo 122-2 de la Ley General de la Vivienda.-----

SEGUNDO: Las indicaciones impartidas para el control de la ejecución de las sentencias, en materia administrativa, conservarán su eficacia y serán además de aplicación en los asuntos cuyo cumplimiento se atribuye a las direcciones municipales de Planificación Física, de conformidad con lo que establece el artículo 124 de la Ley General de la Vivienda en relación con el 123 de la Constitución de la República.-----

TERCERO: Las salas de lo Civil y de lo Administrativo de los tribunales provinciales populares y del Tribunal Especial Popular de la Isla de la Juventud conocerán en la jurisdicción civil por el cauce del proceso ordinario, conforme establecen los artículos 6, apartado 6, y 223, apartado 3, de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, de los asuntos relacionados con permutas de viviendas a que se refiere el artículo 67, apartados 2, 3 y 4; divisiones de inmuebles a que se refiere el artículo 73, apartados 2, 3 y 4; así como de los litigios y reclamaciones de derechos relacionados con la propiedad de la vivienda, excepto cuando el documento acreditativo del dominio haya sido expedido por autoridades administrativas facultadas, a que alude el artículo 122-3; los litigios entre propietarios de viviendas y las reclamaciones de derecho entre propietarios, cuyos documentos sean judiciales o notariales, según dispone el artículo 145, apartado 6, incisos a y b, todos de la Ley General de la Vivienda.-----



CUARTO: En los procesos que mencionan el apartado anterior, el promovente, al personarse, deberá aportar el título de propiedad del inmueble, actualizado e inscripto en el Registro de la Propiedad y, de no hacerlo, se procederá en la forma que señala el artículo 225, párrafo tercero, de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, concediéndole un plazo de hasta cinco días y, de no cumplimentarlo se dispondrá no admitir la demanda.-----

QUINTO: En los procesos ordinarios en que se pretenda la permuta de vivienda por sus propietarios para liquidar condominio o separar convivientes, los tribunales tendrán en cuenta las siguientes precisiones:

1. Al interponerse la demanda y en la contestación, así como en la reconvencción, los tribunales cuidarán que, además de los títulos de propiedad de las viviendas concernidas se aporten los documentos siguientes, cuando proceda:

- a) autorización de la Asamblea General de Miembros de la Cooperativa, en los casos de las viviendas ubicadas en Cooperativas de Producción Agropecuarias;
- b) autorización de la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, en los casos de viviendas ubicadas en fincas rústicas propiedad de pequeños agricultores;
- c) autorización por la Zona Especial o de alta significación para el turismo, según el caso; y,
- d) certificación de adeudos de los titulares con entidades bancarias con motivo de la adquisición del inmueble.-----

2. Los Tribunales al examinar las demandas, velarán porque en los hechos se consigne con claridad la composición de los núcleos familiares que ocupan los inmuebles objeto de la permuta y la forma en que quedarían organizados, una vez realizada esta, especificando si hay discapacitados, menores de edad o enfermos crónicos.-----

3. Los tribunales para la decisión de estos procesos, tendrán en cuenta que:

- a) en todos los casos, los propietarios de vivienda que deben unirse en copropiedad deben hacerlo por su propia voluntad.
- b) los copropietarios que se separan deben pasar a residir en inmuebles que, dentro de lo posible, resulten adecuados para sus núcleos familiares, en condiciones habitables y sin hacinamiento.



- c) se otorgará preferencia para el mejor inmueble a aquel cotitular que tenga a su cargo hijos menores, ancianos o personas desvalidas.
- d) el copropietario que resulte obligado a permutar no debe afectarse económicamente, o sea que el precio legal de la vivienda que reciba no debe ser inferior a su cuota de participación en el condominio, aunque, de no ser excesiva la diferencia, puede decretarse la permuta con la correspondiente indemnización.-----
- e) no debe obligarse al otro copropietario a ir a residir a otro municipio, con excepción de las viviendas ubicadas en la provincia de La Habana.
- f) cuando el objeto de la permuta sea liquidar condominio, se dividirán los adeudos con entidades bancarias entre los propietarios de manera proporcional a la superficie de las viviendas que pasan a ocupar. Si el propósito es separar convivientes, el o los titulares continuarán pagando la propia cuantía del adeudo en la nueva vivienda.
- g) la sentencia firme dictada constituirá título de dominio y contendrá los particulares necesarios acerca de las viviendas objeto del intercambio para su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme establece el apartado cuarto de la Instrucción No. 202 del Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular.-----

SEXTO: En los procesos ordinarios en que, a falta de acuerdo, se pretenda por sus propietarios la división de su vivienda para liquidar condominio o separar convivientes, los tribunales tendrán en cuenta las precisiones siguientes:

1. Con la demanda y contestación, y en la reconvención, según el caso, los tribunales, observarán que se aporte:
 - a) dictamen técnico de la autoridad facultada, proyecto o croquis del en el que aparezca consignada la situación actual, lo que se pretende obtener con las correspondientes soluciones estructurales, las acciones constructivas que es necesario acometer para lograr dos o más viviendas adecuadas, así como las soluciones hidrosanitarias, la distribución de cada una de las viviendas resultantes de la división y en su caso, el área de terreno correspondiente.
 - b) certificación de adeudos de los titulares con entidades bancarias con motivo de la adquisición del inmueble.-----
2. Los tribunales en la demanda y contestación, y en la reconvención, según el caso, observarán que se consigne:
 - a) la forma en que se propone efectuar la división.
 - b) ubicación y descripción de la vivienda.



c) composición del núcleo familiar actual y su distribución en cada una de las viviendas que resultan.-----

3. Los tribunales para la decisión de estos procesos tendrán en cuenta que:

a) los copropietarios que se separan deben pasar a residir a inmuebles que, dentro de lo posible, resulten adecuados para sus núcleos familiares, en condiciones de habitabilidad y sin hacinamiento.

b) se otorgará preferencia para ocupar el mejor inmueble a aquel cotitular que tenga a su cargo hijos menores, ancianos o personas desvalidas.

c) el copropietario que resulte forzado a la división no debe afectarse económicamente, o sea, que el precio legal de la vivienda que reciba no debe ser inferior a su cuota de participación en el condominio, aunque, de no ser excesiva la diferencia, puede decretarse la división con la correspondiente indemnización.-----

4. Los tribunales en la sentencia que dicten dispondrán:

a) la obligación al promovente de realizar, en el término de un año a partir de la firmeza de la sentencia, las acciones constructivas necesarias para lograr la división, previa obtención de la Licencia de construcción, cuando fuera necesaria, priorizando las acciones en la vivienda que va a ocupar la contraparte;

b) la composición de los núcleos familiares que van a ocupar cada una de las viviendas resultantes;

c) las acciones constructivas que deben hacerse en cada una de las viviendas que resultan de la división; y,

d) la descripción de las viviendas resultantes, con todos los elementos previstos en la legislación vigente y en el uso y disfrute de servidumbre sobre instalaciones hidráulicas, sanitarias y en su caso, de las áreas exteriores.

e) cuando el objeto de la división obligatoria sea liquidar condominio, se dividirán los adeudos con entidades bancarias entre los propietarios, de manera proporcional a la superficie de las viviendas que pasan a ocupar. Si el propósito es separar convivientes, el o los titulares continuarán pagando la propia cuantía del adeudo en la nueva vivienda.

f) la sentencia dispondrá, además, que, ejecutadas las acciones constructivas necesarias, el interesado con la documentación adecuada debe concurrir ante notario a formalizar la correspondiente escritura pública que constituirá título de dominio para su inscripción en el Registro de la Propiedad y, si el obligado se niega, comparecerá en su lugar el presidente del tribunal actuante a los efectos antes expresados.-----



TRIBUNAL SUPREMO POPULAR

g) si no fueran necesarias acciones constructivas para alcanzar la división del inmueble, la sentencia firme constituirá título de dominio y contendrá los particulares necesarios acerca de las viviendas resultantes de la división para su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme establece el apartado cuarto de la Instrucción No. 202 del Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular.-----

SÉPTIMO: Comuníquese la presente Instrucción a los vicepresidentes del Tribunal Supremo Popular, al Presidente de la Sala de lo Civil y de lo Administrativo, a los presidentes de los tribunales provinciales populares y por su conducto, a los presidentes de la sala de la especialidad de lo civil y de lo administrativo de esos órganos, a los presidentes de los tribunales municipales populares, al Fiscal General de la República, la Ministra de Justicia; el Presidente de la Junta Directiva de la Organización Nacional de Bufetes Colectivos; el Ministro de la Construcción; el Presidente del Instituto Nacional de Planificación Física; y publíquese en la Gaceta Oficial de la República, para general conocimiento.-----