

Detalles de Trámites Relacionados a las Viviendas

- Cese de Convivencia -

Se presenta ante la Dirección Municipal de la Vivienda por el propietario de la vivienda aportando:

- Escrito de solicitud.
- Sello del timbre por valor de \$ 10.00 por todo el trámite.
- Título de propiedad.

El escrito de solicitud debe contener todas las cuestiones que motivan el trámite y consecuentemente debe aportarse una copia para cada persona contra las que se pretende el cese, a efectos del traslado de las actuaciones a los mismos para que contesten la solicitud.

El cese de convivencia no puede ejercerse contra:

- Ascendientes y descendientes del propietario.
- Madre con uno o más hijos habidos en el matrimonio (formalizado o no) con el propietario siempre que ella tenga la guarda y cuidado de los hijos y no tuviere otro lugar de residencia.
- Madre con uno o más hijos menores que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieren otro lugar de residencia.

- Ancianos que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieren otro lugar de residencia.
- Cualquier otro caso que a juicio de la autoridad competente constituya una manifestación de injusticia o un acto inhumano.
- Otro copropietario, en caso de que exista copropiedad.

- Declaraciones y Ceses de Viviendas Vinculadas y medios básicos -

Declaraciones y Ceses de Viviendas Vinculadas y medios básicos de las entidades subordinadas al Poder Popular

Al solicitar la declaración de vivienda vinculada o medio básico se aporta los documentos siguientes:

- Solicitud de declaración de vivienda vinculada o medio básico formulada por el jefe de la entidad que las posee

- Escrito argumentando la utilización de la vivienda.

- Modelo de solicitud de declaración de vivienda vinculada o medio básico, que lo aporta cada una de las entidades.

- Si la vivienda no es de nueva construcción, el documento que acredita la asignación por el Consejo de la Administración Municipal.

- Para el caso de viviendas de reciente terminación por la propia entidad, el Certificado de Habitable; y

- En caso de locales convertidos en viviendas por cambio de uso, el documento que acredite su aprobación

Al solicitar el cese de vivienda vinculada o medio básico se acompañan los documentos siguientes:

- Solicitud de cese de vivienda vinculada o medio básico debidamente fundamentada.

- Modelo de solicitud de cese de vivienda vinculada o medio básico, que lo aporta cada una de las Entidades.

- Descripción y tasación de la vivienda

En el caso de cese de la condición de vivienda vinculada y transferencia de la propiedad se solicita además de los aspectos anteriores:

- Contrato de arrendamiento firmado por la entidad y el arrendatario.

- Resolución que declaró en su momento la vivienda vinculada.
- Documentos acreditativos del pago de las mensualidades establecidas.
- Todo esto siempre que no existan ocupaciones, cambio de uso, acciones constructivas y otra índole de carácter ilegal en la vivienda, que lo impida.

En los casos de viviendas vinculadas pueden transferirse en propiedad cumplido el término de 15 años cumplido el pago de la totalidad de las 180 mensualidades (precio legal).

En caso de las viviendas que son medios básicos pueden ser transferidas en propiedad según términos que se establecen proceso de depuración por una sola vez.

En los casos de los arrendatarios de viviendas vinculadas que su contrato esté confeccionado por 20 años (240 mensualidades) y quieran continuar se les respeta su decisión y se tiene en cuenta el 50% del precio legal

Toda esta documentación debe ser entregada en el Grupo de Administración Provincial por los asesores jurídicos de las Entidades subordinadas al Poder Popular una vez que los técnicos en los municipios avalen cada expediente.

Litigios y otras reclamaciones de derechos

Es competencia de la Dirección Municipal de la Vivienda los litigios y reclamaciones de derecho en torno a la propiedad de las viviendas cuando el documento acreditativo sea expedido por autoridades administrativas facultadas, los derivados de la aplicación de lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ley General de la Vivienda (viviendas propiedad del Estado), así como los vinculados con viviendas sin estatus, cuarto y habitaciones. Al promoverlos se aporta:

- Escrito de solicitud.
- Documento y otras pruebas de los que intente valerse.
- Sello del timbre por valor de \$ 10.00.

El escrito de solicitud debe contener todas las cuestiones que motivan el trámite y consecuentemente debe aportarse una copia para cada persona contra las que vaya dirigida la reclamación a los efectos del traslado de las actuaciones a los mismos para que contesten la solicitud.

No son competencia del Sistema de la Vivienda.

- Las cuestiones relacionadas con servidumbres de paso y relaciones de vecindad en general, las cuales son atendidas directamente por los Tribunales Populares.
- Los litigios y reclamaciones de derecho relacionados con la propiedad de la vivienda que se acredite con documento judiciales o notariales, incluidas las permutas y divisiones obligatorias, que son competencia de los Tribunales.

- Los litigios y reclamaciones de derecho en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos, que son competencia de las Direcciones Municipales de Planificación Física.

- Permutas Administrativas -

El Director Municipal de la Vivienda del lugar donde está situado el inmueble, resuelve las solicitudes de permutas donde intervienen viviendas, habitaciones y accesorias (no viviendas vinculadas viviendas medios básico). El derecho de permutar corresponde al titular, sin que puedan oponerse las personas que con él residen y no ostenten igual concepto legal.

Procede en los casos:

- En los que al menos uno de los que permuta sea arrendatario o usufructuario, o entre cualquiera de ellos entre sí.
- Las que promueva un arrendatario de vivienda estatal, para independizar convivientes, siempre que con ella se resuelva un problema social o humanitario.

- Solicitud de Actualización de Títulos -

Este trámite es para posibilitar la actualización de los títulos de propiedad de las personas naturales en los supuestos que:

- Existan errores u omisiones relativos a los elementos de la descripción y tasación.
- Se realicen acciones constructivas internas que modifiquen la descripción de la vivienda, la unifiquen o dividan y no requieren licencia ni autorización de obra de conformidad con la legislación vigente.
- No coincida la realidad física con la reflejada en el título de propiedad, por haberse ejecutado acciones constructivas de ampliación, rehabilitación o remodelación, siempre que no se hayan violado los requisitos técnicos constructivos y las regulaciones urbanas y territoriales.

- 1) Las personas interesadas en actualizar sus títulos, amparadas en los incisos a) y b) no requieren Resolución de las Direcciones Municipales de la Vivienda. El Dictamen Técnico que emite la Dirección Municipal de Planificación Física, constituye el documento válido a los efectos de la actualización notarial correspondiente.
- 2) El Dictamen Técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física incluye la descripción y tasación de las acciones realizada, descripción actual y estado técnico- constructivo, según proceda.

- 3) Si la solicitud consiste solamente en la actualización del título de propiedad en cuanto al precio legal de la vivienda, la certificación emitida por el Departamento de Control del Fondo de la Dirección Municipal de la Vivienda, tiene eficacia a los efectos de la actuación notarial correspondiente.

Los directores de las Direcciones Municipales de la Vivienda son competentes para emitir las resoluciones sobre la actualización de los títulos de propiedad amparados en el inciso c) del artículo 1.

Los interesados presentan los documentos siguientes:

- Escrito de solicitud con todas sus generales.
- Documento acreditativo de la titularidad.
- Certificado de Planificación Física que acredita que no hay objeción para la actualización del título.
- Dictamen Técnico emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- Sello del timbre por valor de \$ 10.00.

- Solicitud de subsidio para ejecutar acciones constructivas -

Solicitud de subsidio para ejecutar acciones constructivas en la vivienda

Requisitos: Núcleos familiares y personas convivientes con falta de solvencia económica, protegidos o no por la Asistencia Social, que tengan disposición a solucionar su problema habitacional por esfuerzo propio.

Prioridades: Familias afectadas por catástrofes naturales (ciclones, inundaciones, deslizamientos de tierra, incendios y otros considerados como tales) cuyo daño clasifica como pérdida total o parcial de la vivienda, fundamentalmente los casos que se encuentran en avanzado estado de ejecución. Los casos sociales críticos, de manera particular aquellos encaminados a la erradicación de condiciones habitacionales vulnerables. Las familias o personas que necesiten solucionar obstrucciones y fugas hidrosanitarias.

La solicitud del subsidio se efectúa ante las Direcciones Municipales de la Vivienda, en las Oficinas de Trámites.

No se tramitarán solicitudes de subsidios de personas naturales cuando esta sea para ejecutar acciones en:

- Viviendas ubicadas en focos o barrios insalubres, y
- Viviendas otorgadas en arrendamiento, y los cuartos y habitaciones pertenecientes al fondo estatal, si la acción subsidio se otorgará para ejecutar acciones de conservación solo de lo edificado y en el interior del inmueble.

La solicitud debe tener los datos siguientes:

- Nombres y apellidos del solicitante, carné de identidad, dirección del domicilio y lugar de localización.
- Descripción de las acciones que pretende realizar.
- Disposición de la persona a ejecutar las acciones constructivas por esfuerzo propio.

El solicitante deberá mostrar el documento que acredite la titularidad como:

- Propietario, usufructuario o arrendatario del inmueble.
- Cesión de uso de Azotea.
- Propiedad del terreno o derecho perpetuo de superficie.

NOTA: En el caso de los afectados de eventos meteorológicos (derrumbe total) y casos críticos que no tengan titularidad de terrenos sus solicitudes se aceptan en las oficinas de trámites, y una vez aprobado el subsidio, el pago de este está incluido en el monto del subsidio.

Los expedientes se presentan por el director municipal de la vivienda al Consejo de la Administración, en el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud, hasta que se disponga la realización de la fecha de recepción de Trabajo Municipal.

- Transferencia de la propiedad de vivienda en los casos de ausencia definitiva del país -

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

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

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

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

- Transferencia de propiedad por fallecimiento del titular -

Transferencia de la propiedad de vivienda en los casos de fallecimiento del titular

Si al fallecer el propietario no existieran herederos, o estos renuncien a la herencia, y la vivienda hubiera estado ocupada permanentemente por otras personas, la propiedad se transferirá al Estado.

Las personas que, sin ser propietarios de otra vivienda de residencia permanente, ocupaban la misma con el consentimiento del propietario anterior, al menos durante cinco (5) años antes de su fallecimiento podrán solicitar la transferencia de la propiedad en la Dirección Municipal de la Vivienda.

La solicitud se hace mediante escrito y debe contener:

- Escrito de solicitud.
- Certificación de fallecimiento del propietario
- Pruebas que acrediten la ocupación de la vivienda durante cinco (5) años con antelación al fallecimiento del propietario.
- Sello del timbre por valor de \$ 10.00.

Transferencia de la propiedad a los usufructuarios onerosos ocupantes legítimos y arrendatarios (Norma Jurídica Resolución No. V00/2014, Art. 16 y siguientes).

La solicitud de transferencia de la propiedad, que se hace mediante escrito, debe contener:

- Generales de los solicitantes, o sus representantes en su caso.
- Pretensión, forma de adquisición y hechos en que se fundamenta.
- Dirección de la vivienda.

- Nombre del cónyuge, si procede.

- Relación de los convivientes, parentesco y fecha de ocupación.
- Si se encuentra al día en el pago de la vivienda, en su caso.
- Sello del timbre por un valor de \$ 10.00.