



El paquete de normas jurídicas que se publica este jueves en la *Gaceta Oficial* ordinaria No. 81, consistente en un decreto y seis resoluciones, modifica regulaciones ya existentes e incorpora otras que buscan hacer más efectivos los procesos, simplificar y unificar trámites de vivienda y establecer el procedimiento para la emisión de las certificaciones catastrales en Cuba.

Las nuevas disposiciones, presentadas este miércoles en un encuentro con la prensa en la sede del Instituto de Planificación Física (IPF), en La Habana, son el **Decreto No. 13 del 24 de julio de 2020**, que modifica el reglamento del Decreto Ley 332 de 2015, “Organización y funcionamiento del Catastro Nacional”, y una resolución del Ministerio de la Construcción y del IPF que deroga la Resolución Conjunta No.1 de 2016, que establece el procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad.

Además, se añaden cuatro resoluciones del presidente del IPF (57, 58, 59 y 60), relacionadas con lo que se simplifica dentro de los trámites, y otra que establece el procedimiento para la emisión de las certificaciones catastrales.

En el inicio de la presentación, el presidente del IPF, Samuel Rodiles Planas, dijo que los trámites asociados a la vivienda “adolecen de una estrategia integral de trabajo de cara al

ciudadano que garantice su adecuado funcionamiento, lo cual propicia que las personas, para dar solución a un trámite, deban presentarse ante diferentes entidades, algo que genera malestar e inconformidad en la población e incide de manera negativa en la calidad del servicio que se presta”.

Para dar respuesta real a los problemas identificados, **“se modificaron normas jurídicas hasta hoy vigentes y se elaboraron nuevas disposiciones, que establecen un procedimiento más efectivo y completo. También se simplifican gestiones del ciudadano y concentran el trámite en una entidad”**.

“Con la implementación del catastro urbano, se sustituye realmente de forma paulatina el dictamen técnico, y en la medida en que avance la informatización de este proceso, se reducen sustancialmente los plazos para emitir las certificaciones catastrales correspondientes”, afirmó Rodiles Planas.

Diana Rosa Suárez Matías, jefa del Departamento Independiente Jurídico, explicó que la promulgación de estas nuevas normas tiene un antecedente. En 2015 se decidió el traspaso de funciones del Instituto Nacional de la Vivienda a diferentes organismos, incluidos los ministerios de Trabajo y de Justicia, los tribunales y el Instituto de Planificación Física.

“La mayoría de funciones las recibió el IPF, y dentro de esas está la emisión del dictamen técnico de descripción y tasación”, recordó.

El dictamen técnico está entre los trámites que más solicita la población actualmente en las direcciones municipales de Planificación Física. Para su elaboración, el usuario debe presentar un documento técnico, el levantamiento que realiza el arquitecto de la comunidad.

“Este levantamiento, junto con el dictamen nuestro, generó mucha insatisfacción, porque la población nunca ha entendido por qué ir a una entidad primero, donde se hace un levantamiento físico –no se definen ni se toman decisiones–, para que luego otra entidad tome decisiones con respecto al inmueble”, dijo la funcionaria.

“Los usuarios tenían que esperar mucho tiempo por el arquitecto de la comunidad y luego por la Dirección Municipal de Planificación Física. El trámite se hacía lento y difícil, porque la persona debía ir a Planificación Física a buscar un certificado de regulaciones urbanísticas, acudir al arquitecto de la comunidad, y retornar a Planificación Física para que se le hiciera el dictamen.

“Si había alguna situación referente al suelo, había que emitir una resolución en la misma entidad, y cuando la actualización de título era motivada por acciones constructivas ilegales, debía ir a Vivienda. En muchas ocasiones, también debía ir al notario para subsanar errores de omisión.

“Al dividir funciones, ese trámite de actualización de título, uno de los más solicitados por la

población, se complejizó en extremo”, apuntó Suárez Matías, y agregó que a raíz de esas dificultades, y con la experiencia acumulada, **“se buscó cómo resolver el problema y concentrar funciones, de manera tal que la población no tenga que acudir a tantas entidades para un trámite”**.

Es la razón de las normas que se publican este jueves en la *Gaceta Oficial*, específicamente la **Resolución 57 del 30 de octubre de 2020**, del presidente del IPF, que modifica la Resolución 54 y **elimina la solicitud del documento técnico del arquitecto de la comunidad**.

“Se flexibiliza el trámite. El usuario va directamente con su título de propiedad y 5 CUP en sellos a la Dirección Municipal de Planificación Física, y esta emite el dictamen técnico”, precisó la jefa del Departamento Independiente Jurídico.

La **Resolución 57 de octubre de 2020** modifica la Resolución 54 de 2014. Elimina el documento técnico que elabora el arquitecto de la comunidad para el usuario previo al dictamen técnico de descripción, tasación y medidas y linderos, que emite la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), donde se realiza todo el proceso de actualización. El dictamen es emitido directamente por esa entidad. Solo se requiere 5 CUP en sellos y título de propiedad. El servicio no se cobra.

Se simplifica notablemente un trámite muy solicitado por la población, concentrando la solución de los procesos en la DMPF.

También parte del nuevo paquete jurídico, la **Resolución 59 de 2020, “Procedimiento para la actualización de la descripción de la vivienda en los títulos de propiedad”**, establece que la población tramita la actualización directamente en la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), para lo cual se emite un dictamen técnico de descripción, tasación y medidas y linderos, y **se dicta de oficio una resolución que complementa el título de propiedad con los elementos necesarios para la inscripción en el Registro de Propiedad**.

“Tiene como novedad que concentra en la Dirección Municipal de Planificación Física todo el proceso descrito anteriormente, relacionado con el dictamen técnico, que antes incluía varias instancias”, destacó Suárez Matías.

Esa resolución que emite la DMPF –precisó– “describe todo el inmueble; si hay errores, omisiones; si se ejecutaron acciones constructivas susceptibles de legalización y que no violan las regulaciones urbanas; modificaciones, divisiones o cuestiones relativas al terreno. Todo se resuelve en esa resolución, se complementa con esta el título y la persona va directo a acceder al Registro de la Propiedad para su inscripción”.

Otro elemento a destacar es que la Resolución 59 tiene un periodo de vigencia de seis años. Las personas naturales que a su entrada en vigor luego de la publicación en la *Gaceta Oficial* requieran actualizar el título de propiedad de su vivienda para su inscripción en el

Registro de la Propiedad, dispondrán de ese plazo para su tramitación.

“La persona tiene la responsabilidad de tomar su título de propiedad, revisarlo, si no lo ha inscrito en el Registro de Propiedad, y, si tiene dudas, debe acudir a la DMPF, porque cuando expire el plazo de seis años no tendrá una vía para actualizar estas cuestiones o descripciones que están en los títulos y son antiguas”.

También permite que **todo lo que se haya hecho en la vivienda, esté inscrito o no, sea susceptible de solución mediante un proceso de actualización en ese plazo de seis años**. “Con esto estamos llamando, también, a un ordenamiento en los títulos de propiedad. Lo que reciben los usuarios son inscripciones que deben perdurar en el tiempo, y se ofrece seguridad jurídica a los titulares de viviendas”.

Procedimiento para certificaciones catastrales

El Catastro Nacional es el sistema primario de informaciones constituidas por un conjunto de datos y descripciones de los bienes inmuebles urbanos y rurales, con expresión de ubicación, superficie, linderos con sus medidas, uso, valores y demás circunstancias físicas, económicas y jurídicas, a fin de obtener un conocimiento real del territorio nacional que sirva a los objetivos de dirección del desarrollo del país. Para ello se divide en catastro urbano y catastro rural. (Decreto Ley No. 332 de 2015, “Organización y funcionamiento del Catastro Nacional”)

Como una manera sencilla de definir lo que es el Catastro Nacional, Ramón Lorenzo Nodal Jorge, director de Catastro e Información del IPF, señaló que **es el inventario físico de todos los bienes inmuebles del país, con todas sus características**.

“Tiene múltiples usos, no solo relacionados con los trámites, pues sirve de base informativa para, entre otros, la inscripción de bienes y derechos que recaen sobre estos en el Registro de la Propiedad, el ordenamiento territorial y urbanístico, sistema de información del Gobierno, planificación económica de las zonas rurales y urbanas, información estadística, realización de censos de población y vivienda, y cuestiones de valor del suelo”, afirmó.

Recordó que a inicios de los noventa terminó la creación del catastro en el país, a cargo del Instituto de Geodesia y Cartografía. “Estaba clara la parte rural, pero la urbana estaba de forma general, no parcela a parcela. Es por ello que en 2014 se toma la decisión, con la política para el desarrollo del catastro nacional, de que se avanzara también en el catastro urbano, así como en la renovación del catastro rural y su actualización”.

Sobre este proceso, que implica un sistema informatizado, dijo que “va avanzando y debe terminar en todas las provincias en 2021, excepto La Habana, donde se prevé para 2023”.

Con la experiencia adquirida en estos años de aplicación del Decreto 331 (reglamento del Decreto Ley 332 de 2015, "Organización y funcionamiento del Catastro Nacional"), eran necesarias algunas modificaciones.

Así surgen el **Decreto 13 de 2020, modificativo del Decreto 331 de 2015**, incluido en el actual paquete de normas jurídicas, y la **Resolución 60 del presidente del IPF, "Procedimiento para la emisión de las certificaciones catastrales en los asentamientos humanos urbanos"**, del 30 de octubre de 2020.

La Resolución 60 establece que de todo inmueble que cuente con el levantamiento catastral (superficies y cartografía) no se requerirá un dictamen técnico. En el momento en que sea presentada por el usuario la solicitud, se realizará la investigación catastral (características del inmueble) y la introducción de los datos en el Sistema Informativo del Catastro (Siscat).

Para la emisión de la certificación catastral se dispondrá de un término de 30 días, tal como se establece en el Decreto 331 de 2015.

Si en el momento en que la personal natural presenta la solicitud el inmueble se encuentra con el levantamiento, la investigación y los datos introducidos en el Siscat, se procederá a expedir la certificación catastral. Si el solicitante está de acuerdo con los datos de la certificación, esta se entregará en un plazo de siete días, como establece el Decreto 13 de 2020. Al firmar el solicitante la certificación catastral, está declarando como cierto todo lo que esta expone.

La certificación catastral será firmada directamente por el funcionario que la emite, por lo que no dependerá de la firma de los directores municipales de Planificación Física.

El departamento o sección de Catastro de la DMPF considerará válidos las medidas y linderos y las superficies de los inmuebles situados en manzanas catastradas que se encuentren actualizados e inscritos en el Registro de la Propiedad, excepto cuando exista:

-Una diferencia de áreas que dé lugar a un solar yermo, área pública o un área adicional que por su extensión no constituya un solar yermo y se pueda aprobar como parte del inmueble.

-Superposición del inmueble respecto al colindante.

(En esos casos, sí es necesaria una resolución emitida por el director municipal de Planificación Física).

No todos los propietarios de inmuebles deben acudir a Planificación Física a obtener la certificación catastral. "La van a tener apta para cuando necesiten utilizarla", explicó la jefa del Departamento Independiente Jurídico.

“No se trata de que si usted tiene inscrito un título, tiene que ir ahora a buscar una certificación catastral para actualizar. Lo que está inscrito, está inscrito, y tiene seguridad jurídica.

“Ahora, puede haber inscrito un inmueble en el Registro de la Propiedad, y luego de inscribirlo hizo alguna ampliación sin licencia, sin documentación, o hizo otra modificación. Difiere lo que usted tiene en el documento legal de lo que hay físicamente en su vivienda. Este es el momento de acceder a Planificación Física para una actualización por vía de la certificación catastral, si está en zona catastrada, o por vía del dictamen.

“Lo que está inscrito, y no se ha modificado, no es susceptible de actualización”, aclaró.

“El usuario no pide que le hagan el catastro. Planificación Física hace el catastro del territorio, y toca a las puertas de los pobladores. Es importante que la población apoye ese proceso, para que la información sea fidedigna”, añadió.

Lo importante –concluyó la funcionaria– es que la población conozca que **se facilita y flexibiliza el trámite, y que el catastro va a ir sustituyendo paulatinamente al dictamen técnico porque es un sistema más preciso, con una información más completa y detallada del inmueble, con menor margen de error.**

Se actualiza el título de propiedad en los supuestos siguientes:

-Existen errores u omisiones relativos a los elementos de la descripción o tasación, o no constan los linderos, sus medidas y la superficie de la vivienda.

-Se realizan acciones constructivas que no requieren licencia ni autorización de obra, pero que modifican la descripción de la vivienda, la unifican o la dividen.

-No coincide la descripción física de la vivienda con la reflejada en el título de propiedad, por haberse ejecutado acciones constructivas de ampliación, rehabilitación o remodelación, siempre que no se hayan violado los requisitos técnico-constructivos y las regulaciones urbanas y territoriales.

-Es necesaria la rectificación o ajuste de las medidas y linderos, así como la superficie total de la parcela.

[En PDF, Gaceta Oficial ordinaria No. 81](#)