

## LEY DE REFORMA URBANA DE LA REPÚBLICA DE CUBA

OSVALDO DORTICÓS TORRADO, Presidente de la República de Cuba.

*Hago saber:* Que el Consejo de Ministros ha acordado y yo he sancionado lo siguiente:

*Por cuanto:* El problema universal que es la crisis de la vivienda se hace particularmente agudo en los países subdesarrollados como el nuestro, con la intervención en el mismo de factores especulativos, ya que la falta de desarrollo industrial de acuerdo con nuestras necesidades y posibilidades dirigió la inversión del capital privado a la fabricación de edificios rentables en los centros urbanos, hábito inversionista fundado en un lucro desmedido, y con entero olvido de la función social de la propiedad.

*Por cuanto:* El precio de los terrenos urbanos alcanzó cifras elevadísimas, ayudando a separar aún más a las clases sociales. Las mejores áreas urbanas por sus prohibitivos costos, se hicieron exclusivas de las clases privilegiadas, desarrollando lujosos barrios residenciales donde los servicios públicos acudieron para darles más valor; mientras que la parte más humilde del pueblo, la más desnutrida, sin trabajo ni posibilidades, se hacinó a las orillas de las cañadas, en los terrenos más insalubres, donde la especulación no admitía una inversión. Allí fueron a parar para construir los barrios de indigentes como símbolo de una sociedad cruel e injusta.

*Por cuanto:* La especulación en las operaciones económicas de cesión del uso de fincas urbanas, especialmente en la forma del arrendamiento, llegó a tales proporciones, que hasta gobiernos sin preocupaciones de bienestar popular se vieron obligados a dictar leyes de rebajas del precio de los arrendamientos.

*Por cuanto:* Los altos precios de los arrendatarios alentaron a los especuladores de este tipo de negociaciones a realizar nuevas inversiones en inmuebles rentables, muchas veces, con el mismo producto de esos bienes, ajeno desde luego al trabajo o esfuerzo propio.

*Por cuanto:* La demanda existente, producía un déficit habitacional permanente que permitía la jugosa inversión en un constante equilibrio entre el déficit y los nuevos inmuebles, equilibrio a costa del cual este tipo de inversión mantuvo su especulación; sin embargo, por su ausencia de objetivos sociales, el negocio de fabricación de inmuebles urbanos para arrendamiento nunca alcanzó a satisfacer las necesidades populares, especialmente en cuanto a viviendas económicas para los sectores de más bajos ingresos del pueblo.

*Por cuanto:* La escasez en la producción y el desempleo hacían emigrar a infinidad de familias a las ciudades, determinando un creciente aumento de los centros urbanos, fenómeno que se llamó "urbanización de Cuba" y que facilitó la especulación referida, habiéndose llegado a pagar entre una tercera y una cuarta parte de los ingresos familiares en el arrendamiento de la vivienda, lo que hacía más precaria y más difícil la vida económica de los trabajadores.

*Por cuanto:* Similar especulación sobre los inmuebles urbanos se ha llevado a cabo por los inversionistas en préstamo con garantía hipotecaria sobre los propios inmuebles, inversionistas que al percibir altos ingresos, también especulaban con la apremiante necesidad de locales para vendas, habiendo funcionado la hipoteca durante una parte de la historia de la propiedad urbana en Cuba, como un medio de despojo de los propietarios modestos, por parte de los grandes propietarios urbanos, quienes con el remate y adjudicación de las propiedades hipotecadas, veían aumentados sus capitales en forma desproporcionada a la inversión.

*Por cuanto:* La especulación en el arrendamiento de inmuebles urbanos se hizo mayor aún cuando dichos inmuebles se destinaron al comercio, a la industria, o a las oficinas de negocios o profesionales, llegando los arrendadores a participar preponde-

rantemente de las ganancias de los industriales, de los comerciantes y de los profesionales.

*Por cuanto:* Es indudable que las inversiones en inmuebles urbanos rentables, tanto en la forma de la propiedad como en la del crédito hipotecario, ha constituido una actividad económica que ha castrado las fuerzas nacionales que debieron coope- rar al desarrollo económico de la nación.

*Por cuanto:* La Revolución ha postulado que el desarrollo económico de nuestro pueblo, el incremento de la producción, la distribución equitativa de las riquezas, la eliminación definitiva de los arcaicos privilegios que mantenían entregadas nuestras fuentes de progreso al monopolio extranjero, son las bases definitivas del desarrollo económico que pueden dar solución al gravísimo problema de la vivienda, sin parches sociales que intenten soluciones parciales de “planes de vivienda”, las cuales solu- ciones siempre se encontraban fundadas en un desarrollo social que no descansaba en un firme desarrollo económico.

*Por cuanto:* Sobre la inversión seria y planificada del Estado, han de asentarse definitivamente las soluciones del problema de la vivienda en los países subdes- arrollados.

*Por cuanto:* De modo efectivo, el Gobierno Revolucionario, consciente de la tarea a cumplir en el campo de la vivienda, ha creado instituciones y emprendido planes que le permitan seguir el ritmo de la demanda de espacios urbanos habitables de acuerdo con el desarrollo económico nacional.

*Por cuanto:* La Revolución cubana considera el derecho a la vivienda un dere- cho imprescindible e inalienable del ser humano.

*Por tanto:* En uso del Poder Constituyente que le está atribuido, el Consejo de Ministros resuelve dictar la siguiente:

#### LEY DE REFORMA URBANA

*Art. 1.* Toda familia tiene derecho a una vivienda decorosa. El Estado hará efectivo ese derecho en tres etapas:

a) Etapa actual: el Estado viabilizará la amortización de la casa que habite cada familia con lo que actualmente paga de renta en un periodo que no será menor de cinco años ni mayor de veinte años fijado de acuerdo con el año de construc- ción del inmueble.

b) Etapa futura inmediata: el Estado con los recursos provenientes de esta Ley y otros recursos, acometerá la construcción masiva de viviendas que serán cedidas en usufructo permanente mediante pagos mensuales que no podrán exceder del 10 % del ingreso familiar.

c) Etapa futura mediata: el Estado con sus propios recursos construirá las vi- viendas que cederá en usufructo permanente y gratuito a cada familia.

*Art. 2.* Se prescribe el arrendamiento de inmuebles urbanos y cualquier otro negocio o contrato que implique la cesión del uso total o parcial de un inmueble urbano.

Esta prescripción no afecta a los planes que para solución de los problemas futuros inmediatos de la vivienda, el Estado considere necesario acometer de acuerdo con el inciso b) del Artículo 1.

*Art. 3.* Los casos de duda sobre la condición del inmueble urbano a los efectos de esta Ley serán resueltos por los Consejos de la Reforma Urbana que en ella se crean.

### Capítulo I

#### NULIDAD DE LOS CONTRATOS SOBRE CESIÓN DE USO DE INMUEBLES URBANOS

Art. 4. Será lícita no obstante, la cesión de uso mediante precio, de:

a) Habitaciones en hoteles, moteles, casas de huéspedes y casas de dormir y similares.

b) Cabañas, apartamentos o casas en lugares de veraneo, balnearios o en lugares de descanso, siempre que dichos arrendamientos se pacten por días, semanas o por temporadas, y no se conviertan o se hayan convertido en viviendas permanentes.

Los precios de los arrendamientos señalados en el apartado b) anterior serán determinados y fijados en cada caso por el Instituto Nacional de la Industria Turística, al cual Organismo deberán ser elevados los contratos para su rectificación o ratificación.

El Instituto Nacional de la Industria Turística podrá hacer declaraciones en cuanto al concepto de "lugares de descanso" a los fines de la industria turística y teniendo en cuenta las circunstancias de los posibles arrendatarios eventuales.

Art. 5. Se declaran nulos y sin valor ni efecto alguno todos los contratos de arrendamiento sobre fincas urbanas que existan a la publicación de la presente Ley en la *Gaceta Oficial* de la República.

Se declaran igualmente nulos y sin valor ni efecto alguno los contratos de subarrendamiento sobre inmuebles urbanos que existen a la fecha de la publicación de esta Ley.

Se exceptúan de lo dispuesto en este Artículo, los casos a que se refieren los incisos a) y b) del Artículo precedente.

Art. 6. Se declara la nulidad de todos los negocios jurídicos que impliquen la cesión del uso total o parcial de un inmueble urbano, fuera de los casos de excepción señalados en los incisos a) y b) del Artículo 4 de esta Ley.

### Capítulo II

#### TRASPASO DE LA PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES URBANOS

Art. 7. Se crean, con carácter temporal, siete Consejos Provinciales de la Reforma Urbana, y con carácter permanente un Consejo Superior de la Reforma Urbana, para el conocimiento de todas las cuestiones de naturaleza civil o social que origine la aplicación de esta Ley y que se encuentren relacionados con los contratos de compra-venta cuyo otorgamiento se ordena.

El Consejo Superior de la Reforma Urbana estará integrado por tres funcionarios designados por el Presidente de la República. Uno de dichos miembros será designado con el carácter de Presidente del Consejo.

Dicho Consejo Superior sustanciará y resolverá los Recursos de Alzada que se establezcan contra las Resoluciones de los Consejos Provinciales de la Reforma Urbana, y resolverá los casos de impago previstos en esta Ley.

En cada capital de provincia, excepto en La Habana, funcionará un Consejo Provincial de la Reforma Urbana, integrado por tres miembros designados por el Presidente de la República. Uno de dichos miembros será designado con el carácter de Presidente del Consejo. En La Habana funcionarán dos Consejos Provinciales, turnándose entre ellos los asuntos que se presenten.

El Consejo Superior de la Reforma Urbana podrá constituir otros Consejos Pro-

vinciales en exceso de los que crea esta Ley, señalando los límites de su competencia territorial respectiva.

Los miembros de las Fuerzas Armadas Revolucionarias serán considerados como auxiliares de los Consejos que se crean por esta Ley.

Los Consejos Provinciales de la Reforma Urbana deberán resolver todas las cuestiones referidas en el primer párrafo de este Artículo dentro del término de un año natural contado a partir de la fecha de su constitución, llegado el cual se disolverán.

Tanto los miembros del Consejo Superior de la Reforma Urbana como los de los Consejos Provinciales tendrán, a todos los efectos, la condición de funcionarios públicos y no devengarán por su desempeño remuneración alguna, siendo designados por Resolución Presidencial.

**Art. 8.** Todo propietario de inmueble urbano deberá declarar bajo juramento ante el correspondiente Consejo Provincial de la Reforma Urbana, los inmuebles de que sea propietario y por los que reciba renta.

El ocupante de todo inmueble urbano declarará bajo juramento ante el Consejo Provincial de la Reforma Urbana que corresponda, las circunstancias relativas al hecho de la ocupación.

**Art. 9.** Por el orden en que presenten los ocupantes sus declaraciones, siempre que sea posible, otorgarán los Consejos Provinciales de la Reforma Urbana los respectivos contratos de compra-venta con pago del precio aplazado, bajo las siguientes condiciones:

a) Si el arrendatario no ocupare el inmueble, y lo hubiere sub-arrendado o hubiere entregado el uso del mismo a otra persona, y así resulte de la certificación editada por el Jefe de la Unidad de las Fuerzas Armadas Revolucionarias de la demarcación, el contrato de compra-venta se otorgará con el ocupante del inmueble ya sea sub-arrendatario o no.

b) No obstante lo dispuesto en el párrafo precedente, el ocupante del inmueble urbano sea arrendatario o no, podrá comprar dicho inmueble pagando de una sola vez la cantidad pendiente del precio o señalando cantidades parciales de pago mayores a las señaladas en esta Ley.

c) La persona que figure como comprador en el instrumento que se otorgue deberá declarar bajo juramento los ingresos con que cuenta para abonar las partes del precio de la compra-venta, los cuales ingresos afectará y gravará en la cuantía del precio que resulte pendiente de pago.

d) Los Consejos Provinciales de la Reforma Urbana podrán disponer, cuando el comprador incumpla, si trabaja para un empleador, que del sueldo le sea descontada la cantidad necesaria para el pago de su obligación mensual.

Los empleados que sean requeridos al efecto están obligados a descontar y a entregar al Estado las cantidades que el comprador se obliga a pagar mensualmente como parte del precio.

**Art. 10.** Los contratos de compra-venta que se otorguen en cumplimiento de esta Ley no devengarán derechos ni deberá fijarse a los mismos sellos de clase alguna.

Los mencionados contratos de compra-venta estarán exentos del pago de los Derechos Reales que gravan la compra-venta de inmuebles, prescindiéndose del requisito de la presentación de los mismos en la Administración Fiscal.

Los contratos de compra-venta referidos serán inscriptos por los Registradores de la Propiedad correspondientes, sin devengar honorarios por dicha inscripción.

El Consejo Superior de la Reforma Urbana regulará la forma de indemnizar a los Registradores por los gastos en que incurran con motivo de estas inscripciones.

También podrá el Consejo Superior de la Reforma Urbana establecer un nuevo sistema de inscripción para estos contratos, siempre en los Registros de la Propiedad correspondientes pudiendo designar funcionarios y empleados que auxilien a los Registradores en las labores de inscripción.

El comprador estará obligado a pagar los gastos del contrato e inscripción antes referido, que se fijan en una cantidad igual al 20 % del importe de una mensualidad de alquiler.

Cuando la ocupación de un inmueble pueda ser reputada como ilícita o delictiva el Consejo de la Reforma Urbana podrá negar el otorgamiento del contrato de compra-venta.

*Art. 11.* Los Jueces y Tribunales que tengan en tramitación juicios de desahucio sobre desalojos de fincas urbanas, dictarán auto archivando dichas actuaciones en el estado en que se encuentren.

*Art. 12.* De haberse realizado en dicho procedimiento consignaciones de rentas que no hubieren sido aceptadas por el actor, se mandará a devolver dichas consignaciones al consignante.

*Art. 13.* Los pagos por concepto de arrendamiento o de sub-arrendamiento que se encuentren pendientes a la fecha de otorgamiento del contrato de compra-venta, se sumarán al importe total del precio de la compra-venta que se realice.

*Art. 14.* Los adeudos por concepto de servicio de acueducto y de impuesto territorial, se deducirán del precio total del contrato de compra-venta.

El adquirente del inmueble, que lo sea por ministerio de esta Ley, abonará dichos adeudos a razón de un peso mensual, destinándose cincuenta centavos al pago de los adeudos por servicio de acueducto y cincuenta centavos al pago de los adeudos por impuesto territorial, suscribiéndose al efecto los convenios correspondientes.

*Art. 15.* El precio de la compra-venta se fijará de acuerdo con la fecha de la fabricación del inmueble de que se trate, en la forma siguiente:

Los inmuebles urbanos que fueron construidos antes del 26 de julio de 1940, tendrán como precio legal el que resulte de la suma de las mensualidades de la renta vigente a la fecha de la publicación de esta Ley, durante cinco años naturales, menos el importe de la contribución municipal sobre fincas urbanas y el importe del servicio de acueducto durante cinco años naturales.

Los inmuebles urbanos que fueron construidos después de la fecha señalada, pero antes del 26 de julio de 1950, tendrán como precio legal el que resulta de las sumas de las mensualidades de la renta vigente a la fecha de la publicación de esta Ley, durante cinco años naturales, más la mitad de los años y meses que arroje la resta aritmética entre la fecha de la contribución municipal sobre fincas urbanas y el importe del servicio de acueducto durante el tiempo computado.

Los inmuebles urbanos que fueron construidos del 26 de julio de 1950 en adelante, tendrán como precio legal el que resulte de la suma de las mensualidades de la renta vigente a la fecha de la publicación de esta Ley, durante diez años, más los años y meses que arroje la resta aritmética entre la fecha de la construcción del inmueble y la fecha julio de 1950, menos el importe de la contribución municipal sobre fincas urbanas y el importe del servicio de acueducto durante el tiempo computado.

El precio de los inmuebles urbanos que estén en construcción en la fecha de publicación de la presente Ley, y que no estén destinados al uso de su propietario como vivienda, comercio, industria u oficina, será fijado por los Consejos de la Reforma Urbana, los cuales organismos determinarán también las personas a quienes deberán ser traspasados.

Caso de que el propietario se negare a continuar la fabricación, lo hará el Estado, estableciéndose por los Consejos de la Reforma Urbana las partes del precio de la compra-venta que percibirá el propietario-vendedor y las que recibirá el Estado por su inversión.

Art. 16. Para determinar la fecha de fabricación del inmueble, se estará a lo que resulte del más antiguo de los siguientes actos y documentos:

- a) La declaración de habitabilidad.
- b) La declaración de obra.
- c) El amillaramiento.
- d) El contrato de arrendamiento.
- e) Cualquier otro documento que pruebe el hecho de la fabricación.

En caso de deuda o de inexistencia de las pruebas antes mencionadas, la fecha será determinada por los Consejos de la Reforma Urbana.

Art. 17. El precio de la compra-venta será pagado en plazos iguales, los días cinco de cada mes.

El importe de cada una de dichas mensualidades, menos el de la última, será el que resulte de las siguientes operaciones:

Se tomará como base el precio que actualmente pague el ocupante por concepto de renta, y caso de no existir aquél, el que figure como renta mensual en la última declaración jurada de amillaramiento anterior a la fecha de publicación de la presente Ley. De la cantidad así obtenida se deducirá el importe correspondiente a un mes del servicio de acueducto, correspondientes al inmueble urbano, si existen dichas obligaciones.

El importe del último plazo coincidirá con el saldo resultante.

Caso de no poder determinarse los pagos mensuales por el procedimiento antes referido, dichos plazos serán fijados por los Consejos de la Reforma Urbana.

Art. 18. Cuando se hubieren arrendado conjuntamente una finca urbana y los muebles de la misma, se entenderá que se ha efectuado la contratación por separado y se aplicará esta Ley al contrato de arrendamiento sobre el inmueble.

El arrendador y el arrendatario podrán, cada uno de ellos, por su sola voluntad rescindir libremente el arrendamiento de bienes muebles.

Art. 19. Cuando el ocupante haya construido total o parcialmente el inmueble que ocupa, el precio de la compra-venta será el que determinen los Consejos de la Reforma Urbana, atendiendo a la fecha de la construcción más antigua. El precio, en este caso, será pagado en los plazos mensuales que señalen los Consejos de la Reforma Urbana.

Art. 20. Los ocupantes de apartamentos o espacios en los edificios a que se refieren los Artículos 2 y 3 de la Ley-Decreto Nº 407 de 1952 y los apartamentos o espacios en que se dividen los mencionados edificios, estarán sometidos al régimen de propiedad horizontal que establece dicha Ley y a las reglas que para los mismos dicten los Consejos de la Reforma Urbana.

En los casos a que se refiere este Artículo, los Consejos Provinciales de la Reforma Urbana antes de realizar la transmisión del dominio que dispone esta Ley, dictarán Resolución para someter el inmueble al régimen que establece la citada "Ley de Propiedad Horizontal", la cual Resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad en que figure el inmueble.

Art. 21. Los actuales propietarios de los inmuebles urbanos que resultan vendidos por disposición de la presente Ley de los Consejos de Reforma Urbana, recibirán el precio que a los mismos se señala, en plazos iguales a aquellos a los que resulten obligados los compradores.

**Art. 22.** Pertenecen al Estado todas las cantidades que sobre la suma de seiscientos pesos mensuales pudieran recibir los vendedores en virtud de lo dispuesto en la presente Ley, con motivo de las operaciones de compra-venta dispuestas por la misma.

Los Consejos de la Reforma Urbana determinarán quiénes son los verdaderos propietarios en los casos en que los inmuebles aparezcan como propiedad de personas jurídicas o de terceros interpuestos.

Los arrendadores que perciban rentas provenientes de inmuebles urbanos por un total mensual superior a la cantidad de seiscientos pesos, deberán comunicarlo a los Consejos de la Reforma Urbana, en un plazo de quince días naturales siguientes a la constitución de dichos Consejos.

El incumplimiento de lo dispuesto en el párrafo precedente será considerado como omisión tendiente a incumplir las obligaciones que la presente Ley establece.

**Art. 23.** Los inmuebles urbanos susceptibles de ser habitados que estén desocupados a la promulgación de la presente Ley, serán transferidos a las personas que señalen los Consejos de la Reforma Urbana, en las condiciones que determina esta Ley, aplicándose a dicha compra-venta lo dispuesto en los demás Artículos del presente cuerpo legal en cuanto sean de aplicación.

No se considerarán como desocupados a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los inmuebles situados en las playas, balnearios, lugares de veraneo, de turismo o de descanso, destinados a que sus propietarios los ocupen como vivienda temporal.

**Art. 24.** Las circunstancias referidas en el Artículo anterior serán probadas mediante certificación expedida por el Jefe de la Unidad de las Fuerzas Armadas Revolucionarias a cuya demarcación corresponda el inmueble de que se trate previa investigación que se realice.

**Art. 25.** La propiedad de los inmuebles destinados a las llamadas "ciudadelas", "casas de vecindad", "cuarterías", o "solares" se transferirá al Estado sin que los propietarios reciban cantidad alguna en concepto de precio.

**Art. 26.** Las cantidades que los ocupantes de locales o habitaciones a que se refiere el anterior Artículo paguen a partir de la promulgación de la presente Ley, se computarán como pagadas a cuenta de la vivienda propia que oportunamente se les construya.

No se considerarán comprendidas en el concepto de ciudadelas, casas de vecindad, cuarterías, o solares aquellas casas en que el inquilino principal, a la fecha de la publicación de la presente Ley, tenga subarrendadas habitaciones o locales sin que la suma de los precios de los subarrendamientos exceda del precio del arrendamiento.

Los Consejos de la Reforma Urbana resolverán en los casos a que se refiere el párrafo precedente, las condiciones en que, provisionalmente, dichas personas permanecerán en los locales que ocupan.

**Art. 27.** El Estado dará solución definitiva al grave problema social que significan los llamados "barrios de indigentes", en el plazo más breve posible, empleando a ese fin los ingresos producto de esta Ley.

**Art. 28.** Los compradores que lo sean por ministerio de la presente Ley deberán entregar las mensualidades del precio de la compra-venta al Consejo Provincial de la Reforma Urbana correspondiente, y, posteriormente, a la disolución de los mismos, al Consejo Superior de la Reforma Urbana. Los Consejos de la Reforma Urbana deberán entregar a los antiguos propietarios las partes del precio que reciban, a medida que perciben dichos pagos.

El Consejo Superior de la Reforma Urbana podrá dictar cuantas medidas estime convenientes para facilitar el cobro de las cantidades del precio pendiente de pago,

pudiendo incluso establecer convenios con los Municipios y los operadores de acueductos para el cobro simultáneo de la mensualidad del precio de la compra-venta, del impuesto territorial y del servicio de acueducto.

En los casos de impago, el Consejo Superior de la Reforma Urbana podrá utilizar cuantas medidas tenga a bien para obtener la satisfacción de los adeudos que origine el otorgamiento de los contratos de compra-venta que dispone esta Ley.

Los Consejos de la Reforma Urbana podrán disponer las mismas medidas que respecto de los compradores autoriza el inciso d) del Artículo 9, respecto de cualesquiera otra u otras personas que con el mismo ocupen el inmueble.

**Art. 29.** Los inmuebles que resulten transmitidos en virtud de las disposiciones de la presente Ley no podrán ser permutados, cedidos, vendidos, ni traspasados, en forma alguna por sus nuevos adquirentes, sin previa y expresa autorización de los Consejos de la Reforma Urbana y, en tal caso, en la forma y condiciones que éstos señalen. En estos casos, el Estado tendrá el derecho de tanteo, pudiendo adquirir el inmueble en los mismos términos en que se hubiere ofrecido al comprador.

Los inmuebles urbanos que se destinen a vivienda son inembargables.

Se prohíbe a partir de la vigencia de esta Ley la constitución de gravámenes sobre fincas urbanas.

Serán nulos los contratos celebrados con infracción de lo dispuesto en el presente Artículo, y su incumplimiento podrá conllevar en cada caso, a juicio de los Consejos de la Reforma Urbana, la pérdida de los derechos del titular responsable de la infracción.

### *Capítulo III*

#### EXTINCIÓN DE LOS GRAVÁMENES SOBRE FINCAS URBANAS

**Art. 30.** Si la finca urbana cuya propiedad se transfiere por imperio de esta Ley, estuviere hipotecada, el otorgamiento del contrato de compra-venta producirá el efecto de cancelar el gravamen hipotecario.

**Art. 31.** Los gravámenes hipotecarios constituidos sobre inmuebles urbanos ocupados total o parcialmente por sus propietarios, quedan también cancelados.

El principal importe de la hipoteca no devengará intereses y será amortizado mediante el pago de cantidades iguales a las que debieran abonar en concepto de intereses, en los mismos plazos señalados para el pago de éstos.

Cuando se hubiere pactado el pago conjunto de plazos de capital e intereses, los pagos seguirán efectuándose en la misma forma y cuantía pactada, pero la totalidad de su importe se aplicará a la amortización del capital.

**Art. 32.** El importe de los gravámenes hipotecarios que se cancelan en virtud de las disposiciones de esta Ley pertenece al Estado, que recibirá el pago de los plazos de amortización de capital en la forma señalada, por medio de los Consejos de la Reforma Urbana, los que podrán reducir el importe del capital adeudado, cuando éste exceda de las dos terceras partes del valor total del inmueble.

**Art. 33.** En los casos de inmuebles urbanos gravados con hipotecas cuya propiedad se transmita en cumplimiento de esta Ley, el precio de la compra-venta se distribuirá entre el Estado y el propietario actual de acuerdo con las siguientes reglas:

a) El Estado recibirá la totalidad del crédito hipotecario en la forma aplazada a que se refiere este Artículo siempre que dicho crédito no consuma más de las dos terceras partes del precio de la compra-venta, reduciéndose a dichas dos terceras partes en el supuesto contrario.



b) El crédito hipotecario convertido en parte del precio aplazado no devengará intereses.

c) Los intereses pendientes de pago por el gravamen hipotecario se sumarán al importe del crédito siempre dentro de los límites señalados en la letra a).

d) La cantidad que se estipule como pago mensual por el precio aplazado de la compra-venta se dividirá en partes iguales entre el Estado y el antiguo propietario hasta el pago de sus respectivos créditos.

Art. 34. El otorgamiento del contrato de compra-venta que dispone esta Ley producirá también el efecto de cancelar cualquier otro gravamen o anotación de embargo o afectación de cualquier clase que exista en el Registro de la Propiedad en relación con el inmueble urbano objeto de la compra-venta.

Art. 35. Los títulos o valores garantizados por hipotecas de las que se cancelan por esta Ley, que se encuentren en poder de las instituciones bancarias comerciales pertenecientes al sistema del Banco Nacional de Cuba, serán sustituidos por bonos que se denominarán "Bonos de la Reforma Urbana", los cuales tendrán la condición de valores públicos.

También serán sustituidas las garantías de los préstamos o financiamientos otorgados por bancos del sistema del Banco Nacional de Cuba por los Bonos antes referidos, cuando dichas garantías consistan total o parcialmente en hipotecas de las que son canceladas por esta Ley.

Art. 36. Se autoriza al Ministro de Hacienda para emitir bonos con la categoría de valores públicos y bajo la denominación de "Bonos de la Reforma Urbana", hasta la cantidad que señale una Ley posterior, que se destinarán a efectuar las sustituciones que dispone el Artículo anterior, en los términos, cuantía, forma y condiciones que establecerá oportunamente la Ley.

#### Capítulo IV

##### INDEMNIZACIÓN A LOS AFECTADOS POR EL MÍNIMO DE INGRESOS

Art. 37. Los Consejos de la Reforma Urbana otorgarán, mediante resolución fundada, las siguientes indemnizaciones:

a) Los antiguos propietarios que al terminar de recibir el precio de los inmuebles que fueron de su propiedad, y que por ese concepto percibían ingresos inferiores a \$ 150.00 mensuales, recibirán en sustitución una renta mensual vitalicia ascendente en un 100 % de lo que antes percibían por el expresado concepto, siempre que la suma de los demás ingresos, que tuvieron y esta indemnización no sobrepase la cantidad de \$ 200.00 mensuales, reduciéndose la indemnización en lo que exceda de la expresada cantidad.

b) Los antiguos propietarios que al terminar de recibir el precio de los inmuebles que fueron de su propiedad, percibían por ese concepto ingresos superiores a \$ 150.00 pero inferiores a \$ 250.00 mensuales, recibirán en sustitución, una renta mensual vitalicia no inferior a \$ 150.00 más el 50 % de la diferencia entre esta cantidad y lo que en total percibían por el expresado concepto, siempre que la suma de los demás ingresos que tuvieron y esta indemnización no sobrepase la cantidad de \$ 250.00 mensuales, reduciéndose la indemnización en lo que exceda de la expresada cantidad.

c) Los acreedores hipotecarios que dejen de serlo por ministerio de esta Ley y cuyos ingresos por intereses hipotecarios eran inferiores a \$ 150.00 mensuales, recibirán una cantidad mensual vitalicia ascendente a un 100 % de lo que percibían por ese concepto, siempre que la suma de los demás ingresos que tuvieron y esta

indemnización no sobrepase la cantidad de \$ 200.00 mensuales, reduciéndose la indemnización en lo que exceda la expresada cantidad.

d) Los acreedores hipotecarios que dejen de serlo por ministerio de esta Ley y cuyos ingresos por intereses hipotecarios eran superiores a \$ 150.00, pero inferiores a \$ 250.00 mensuales, recibirán en sustitución una renta mensual vitalicia no inferior a \$ 150.00 mensuales, más el 50 % de la diferencia entre esta cantidad y lo que en total percibían por el expresado concepto, siempre que la suma de los demás ingresos que tuvieran y esta indemnización no sobrepase la cantidad de \$ 250.00 mensuales, reduciéndose la indemnización en lo que exceda de la expresada cantidad.

El derecho a percibir estas indemnizaciones será declarado por los Consejos de la Reforma Urbana cuando se solicite dentro de los seis meses naturales contados a partir de la fecha de la publicación de la presente Ley, aunque en la fecha de la solicitud o de la resolución no se hubieren extinguido aún los pagos parciales del precio de la compra-venta.

Este término podrá ser prorrogado por el Consejo Superior de la Reforma Urbana.

Estas rentas se pagarán a los propietarios vendedores al mes siguiente a aquel en que corresponda al comprador efectuar el último pago de la compra-venta; serán vitalicias, pero cesarán en el caso de que el beneficiario adquiera posteriormente ingresos propios que por su cuantía sustituyan a la indemnización.

Para el pago de las indemnizaciones antes referidas, se creará en el Banco Nacional de Cuba un Fondo que se integrará con los productos del siguiente impuesto:

Un impuesto ascendente a un peso mensual que pagará todo adquirente que lo sea por ministerio de esta Ley, cuando haya satisfecho todos los plazos de la compra-venta y amortizado totalmente el inmueble que adquiera, siempre que la renta que antes devengaba el inmueble no excediera de cincuenta pesos mensuales. Si fuera superior a cincuenta pesos y no excediera de cien pesos mensuales, el impuesto será de dos pesos; y siempre que la renta que antes devengaba el inmueble fuera superior a cien pesos mensuales, el impuesto será de tres pesos.

El Consejo Superior de la Reforma Urbana si fuera necesario, podrá nutrir el Fondo antes referido, con parte de los otros ingresos que recibirá el Estado por la aplicación de los preceptos de esta Ley.

## Capítulo V

### PROCEDIMIENTOS

Art. 38. Las resoluciones que dicten los Consejos Provinciales de la Reforma Urbana se notificarán a los interesados personalmente o mediante edictos que se publicarán en la *Gaceta Oficial* de la República, en los cuales se expresará solamente la parte dispositiva de la resolución, pudiendo incluirse más de una resolución en un solo Edicto.

Art. 39. Contra las resoluciones que dicten los Consejos Provinciales de la Reforma Urbana, cabrá recurso de alzada para ante el Consejo Superior de la Reforma Urbana, que deberá interponerse en el término de diez días hábiles, siguientes a la notificación de la resolución recurrida, mediante escrito fundado.

Recibido el Recurso por el Consejo Superior, el mismo publicará aviso en la *Gaceta Oficial* de la República acerca de su interposición, emplazando a las partes apeladas para que comparezcan y aleguen lo que les conviniere en un término de quince días hábiles a partir de la fecha del emplazamiento, transcurrido el cual tér-

mino, háyanse o no personado y alegado los apelados, el Consejo Superior dictará la Resolución que proceda.

*Art. 40.* Cualquier cuestión civil o social que se suscite en virtud de la aplicación de la presente Ley, deberá sustanciarse ante los Consejos Provinciales de la Reforma Urbana, mediante escrito que contendrá la solicitud que se haga al Consejo y las pruebas documentales que abonen en favor de dicha solicitud.

El Consejo emplazará mediante publicación de Edicto en la *Gaceta Oficial* de la República a todos los interesados en la cuestión planteada, los que deberán personarse ante el Consejo mediante escrito en el que deberán hacer sus alegatos y acompañar las pruebas documentales que estimen convenientes dentro del término de quince días hábiles contados a partir de la fecha del emplazamiento.

Transcurrido dicho término, el Consejo examinará los antecedentes producidos, pudiendo ordenar de oficio la práctica de toda clase de pruebas, si estimare insuficientes los antecedentes presentados. Practicadas las pruebas que considere necesarias el Consejo, caso de estimar insuficientes los antecedentes presentados, o sin la práctica de prueba alguna y con vista sólo a los escritos y documentos presentados, si los estimare suficientes, dictará Resolución.

*Art. 41.* Contra la Resolución del Consejo Provincial cabrá el Recurso de Alzada a que se refiere el Artículo 39 de esta Ley, el cual se sustanciará en la forma establecida en dicho Artículo.

*Art. 42.* Las indemnizaciones a que se refiere el Artículo 37 de esta Ley, serán solicitadas ante el Consejo Provincial de la Reforma Urbana correspondiente al domicilio del solicitante, tramitándose esta solicitud en la forma señalada en el Artículo 40.

Contra las Resoluciones que dicten los Consejos Provinciales de la Reforma Urbana en cuanto a estas solicitudes, cabrá el Recurso de Alzada referido en el Artículo anterior.

*Art. 43.* El Consejo Superior de la Reforma Urbana podrá dictar normas supletorias del presente texto.

También podrá dictar dicho Consejo cuantas disposiciones reglamentarias considere oportunas a los efectos del cumplimiento de la presente Ley.

El Consejo Superior de la Reforma Urbana designará los funcionarios de la Administración Pública que representarán al Estado en el otorgamiento de los contratos que dispone esta Ley.

Los gastos de los Consejos de la Reforma Urbana serán abonados con cargo al fondo que se cree con los ingresos que perciba el Estado por la aplicación de la presente Ley.

## Capítulo VI

### DISPOSICIONES PENALES

*Art. 44.* Cualquier acción u omisión tendente a infringir, incumplir, o anular los derechos y obligaciones que establece esta Ley, serán sancionados con privación de libertad de treinta y uno a ciento ochenta días, o multa de treinta y una a ciento ochenta cuotas, o ambas.

*Art. 45.* Independientemente de las sanciones penales que esta Ley señala para los que la incumplan, se aplicará en todo caso a los infractores, como sanción administrativa, por los Consejos de la Reforma Urbana que esta Ley crea, la pérdida de los derechos que la misma concede, y el traspaso, en su caso, de la propiedad del inmueble de que se trate, al Estado.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

*Primera:* Los antiguos arrendatarios estarán obligados a depositar en la Caja Postal de Ahorros durante el término comprendido entre la fecha de la publicación de esta Ley y la del otorgamiento del contrato de compra-venta sobre el inmueble que ocupen, cantidades equivalentes al importe de lo que antes abonaban por el arrendamiento, las cuales cantidades serán consideradas como parte del precio de la compra-venta.

Estos depósitos deben realizarse en cuanto a las mensualidades antes referidas, aunque se encuentren pendientes de pago mensualidades anteriores.

En el acto del otorgamiento del contrato de compra-venta, el comprador entregará los Certificados de Depósito que haya recibido.

*Segunda:* Las cantidades que los propietarios de inmuebles urbanos objeto de esta Ley hayan recibido para garantizar el cumplimiento de contratos de arrendamientos, a solicitud del comprador, se aplicarán por los Consejos de la Reforma Urbana al pago, hasta donde alcance, del precio que hayan de recibir los vendedores por los inmuebles de su propiedad.

*Tercera:* Quedan excluidos de los derechos y beneficios que esta Ley concede los ciudadanos extranjeros que no tengan la condición legal de residentes.

*Cuarta:* Los beneficios que por esta Ley pueden corresponder al Presidente de la República, al Primer Ministro y a los Ministros del Gobierno, se considerarán traspasados a favor del Estado cubano.

## DISPOSICIÓN FINAL

En uso del Poder Constituyente que compete al Consejo de Ministros, se declara la presente Ley parte integrante de la Ley Fundamental de la República la que así queda adicionada.

En consecuencia se otorga a esta Ley fuerza y jerarquía constitucionales.

*Por tanto:* Mando que se cumpla y ejecute la presente Ley en todas sus partes.

*Dada* en el Palacio de la Presidencia, en La Habana, a catorce de octubre de mil novecientos sesenta.

*Oswaldo Dorticós Torrado*, Presidente de la República. *Fidel Castro Ruz*, Primer Ministro. *Carlos Olivares Sánchez*, Ministro de Relaciones Exteriores. *Alfredo Yabur Maluf*, Ministro de Justicia. *José A. Naranjo Morales*, Ministro de Gobernación. *Rolando Díaz Aztarain*, Ministro de Hacienda. *Osmani Cienfuegos Gorriaran*, Ministro de Obras Públicas. *Pedro Miret*, Ministro de Agricultura. *Raúl Cepero Bonilla*, Ministro de Comercio. *Augusto R. Martínez Sánchez*, Ministro del Trabajo. *Armando Hart Dávalos*, Ministro de Educación. *Mario Escalona Reguera*, Ministro de Salud Pública. *Raquel Pérez González*, Ministro de Bienestar Social. *Raúl Curbelo Morales*, Ministro de Comunicaciones. *Julio Camacho Aguilera*, Ministro Encargado de la Corporación Nacional de Transportes. *Raúl Castro Ruz*, Ministro de las Fuerzas Armadas Revolucionarias. *Regino Boti León*, Ministro de Economía. *Luis M. Buch Rodríguez*, Secretario de la Presidencia y del Consejo de Ministros.