

Breves notas acerca de la transmisión hereditaria de los derechos sobre la vivienda propiedad personal en el ordenamiento positivo cubano

SUMARIO: I. LAS SUCESIONES EN LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA. CONSIDERACIONES GENERALES.—II. LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA SOBRE LA VIVIENDA PROPIEDAD PERSONAL.—III. LA SUCESIÓN INTESADA SOBRE LA VIVIENDA PROPIEDAD PERSONAL.—IV. TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA A FAVOR DE OCUPANTES QUE NO SEAN HEREDEROS DEL CAUSANTE.—V. TRANSMISIÓN SUCESORIA DE LOS DERECHOS SOBRE LA VIVIENDA SITUADA EN ZONA DE DESCANSO O VERANEO.—VI. TRANSMISIÓN DE LAS DEUDAS QUE EL PROPIETARIO FALLECIDO TUVIESE CON EL BANCO POPULAR DE AHORRO CON MOTIVO DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA.—VII. CONCLUSIONES.

I. LAS SUCESIONES EN LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA (LGV). CONSIDERACIONES GENERALES

Concebida como una de las peculiaridades del Derecho de sucesiones cubano, la pluralidad del régimen legal sucesorio ha devenido como uno de sus elementos más controvertidos y polémicos en esta materia del Derecho Civil por cuanto se pone fin a la unidad del régimen hereditario que enarbolará el ya abrogado Código Civil español. Precisamente está dada esta pluralidad a partir de las diversas formas de propiedad reconocidas constitucionalmente, de las cuales sólo tres generan derechos hereditarios, a saber: la propiedad del pequeño agricultor, la de las cooperativas de producción agropecuaria y la propiedad personal, entendida ésta como la *ratio legis* de la existencia del Derecho de Sucesiones en el ordenamiento jurídico cubano.

La misma existencia de la pluralidad del régimen hereditario lleva consigo que sean múltiples las legislaciones que refrenden la transmisión sucesoria de bienes sujetos a regulaciones especiales, legislaciones que en materia civil tienen un carácter preeminente que viene dado, entre otras razones, por lo expresamente formulado en el artículo 8 y en la disposición final primera del Código Civil vigente, que enarbolan la supletoriedad de este cuerpo jurídico respecto a materias especiales; cítese, por ejemplo, la transmisión de la vivienda urbana y rural y la tierra y demás bienes destinados a la producción agropecuaria.

De lo expuesto se colige que impregnado en el espíritu del legislador ha estado el que las materias que por su complejidad, su cierto grado de autonomía, el interés estatal y la connotación socioeconómica necesitan una regulación especial que refrende en el orden legal su *status*, se reglamenten por tales disposiciones, sin que ello signifique que en el supuesto de que determinadas materias o situaciones no encuentren solución en las ya citadas disposiciones hallen la vía adecuada de solución en el Código Civil que actúa con carácter supletorio, o sea, únicamente a falta de disposiciones legales sobre tal materia.

Constituye, pues, una de esas temáticas la regulación legal de la vivienda, la que por su trascendencia social merece un cuerpo legal que regule los principios rectores de la política habitacional de Cuba, además del conjunto de resoluciones e instrucciones que en el quehacer práctico resultan indispensables promulgar, misión que desde el año de 1985 (fecha en que se crea) ha venido desempeñando el Instituto Nacional de la Vivienda.

La Ley General de la Vivienda, como bien su nombre indica, sienta las pautas, principios e instituciones legales de la política habitacional de la isla; es a la vez Ley especial respecto al Código Civil, remitiendo en muchos de sus preceptos a las disposiciones de este básico cuerpo normativo.

II. LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA SOBRE LA VIVIENDA PROPIEDAD PERSONAL

Sólo un precepto dedica la Ley a la regulación de la sucesión testamentaria de la vivienda propiedad personal, precepto que por demás lleva implícito cambios profundos en la concepción de la transmisión por testamento de los inmuebles urbanos dedicados a viviendas; ¿por qué no aseveramos esto? La razón que nos motiva a proyectarnos en tal sentido está dada porque a diferencia de lo formulado en el artículo 110 de la ya derogada Ley 48, de 27 de diciembre de 1984, también Ley General de la Vivienda, la hoy vigente abre los horizontes al testador, horizontes por cierto, a nuestro juicio, no tan amplios como esperábamos dado que, al parecer, para

ponerse a tono con el Código Civil posterior a esa primera Ley y anterior a la segunda, que refleja una más amplia libertad de testar en el orden subjetivo si se compara con su predecesor (el Código Civil español) al no consagrar los herederos forzosos y sí tan sólo los denominados herederos especialmente protegidos, expresa la citada Ley que el testador propietario puede disponer libremente de su vivienda a favor de quien quiera, extremo que limitaba la anterior; o sea, no hay límites a la libertad de testar, el propietario puede hacer cualquier tipo de testamento de los regulados por el Código Civil y en una de sus cláusulas nombrar heredero a quien desee, respetando siempre la cuota legítima del heredero especialmente protegido; lo que sucede es que si bien *ab initio* no existe esa limitación, una vez ocurrido el deceso del titular del inmueble si el heredero testamentario no convivía con él *no podrá adjudicarse la vivienda deferida por testamento a su favor* dado que en este orden el derecho de ocupación, categoría jurídica introducida en nuestra legislación, es preferente al derecho hereditario, de manera que el conviviente no heredero podrá adjudicarse la vivienda bajo las reglas que *a posteriori* intentaremos esbozar, en tanto que el heredero sólo tendrá derecho al pago del precio legal del inmueble, precio establecido conforme a las tarifas oficiales. Se exceptúa el caso de que la vivienda quedare vacía al fallecimiento de su titular o si el instituido heredero fuera al menos uno de los convivientes; en este extremo, incluso si existieren otros convivientes con el titular tendría entonces éste que respetar la condición de ocupantes legales de dichas personas si así fuere reconocida y mantener la convivencia con ellos, amén de que su nueva condición de titular le permitiera ejercitar las facultades que el artículo 64 le permite de intentar el cese de convivencia.

Si bien, dentro de estrechos límites, se aprecia un paso de avance en la regulación de esta temática por cuanto se da la posibilidad de que el titular de la vivienda teste a favor de la persona que desee aun cuando aquélla no reúna la condición de conviviente, pero, por supuesto, no es menos cierto que está latente la limitación a la libertad de testar, porque lógico es que quien testa lo hace con el fin de que el heredero se adjudique ese inmueble y no su precio legal, máxime teniendo en cuenta el déficit habitacional que sufre Cuba. En un estricto orden técnico se obvia la última voluntad del testador, que en definitiva no se ejecuta; a este respecto, según la opinión de los legisladores, el testador debe subsumir su voluntad en lo preceptuado en el orden jurídico, esa voluntad individual debe adecuarse a la voluntad normativa encarnada en la Ley, de manera que sólo ajustándose a ella sería factible la ejecución del testamento tal y como lo expresa el testador. Sin intentar establecer una polémica, partimos de la consideración de que el derecho hereditario debe ser fortalecido y, a la par de ello, la autonomía de la voluntad del testador, que como titular debe ser en definitiva quien

encauce el destino final de sus bienes, sin más limitaciones que las dispuestas por el Código Civil en sede de herederos especialmente protegidos.

De manera que, tal y como apuntamos, la única posibilidad que tiene un heredero testamentario no conviviente para adjudicarse la vivienda deferida a su favor es que el testador no hubiere tenido otros convivientes; y cuando nos referimos a heredero testamentario téngase en cuenta que pudiera ser el hijo único del testador, ello no lo excepcionaría, tal es el sentido y alcance del artículo 76, inciso b), de la LGV que comentamos.

Por último, llama poderosamente la atención lo regulado en el segundo párrafo del multicitado precepto, referido en esta oportunidad a lo que se ha denominado *grandes inmuebles*, cuya apreciación vendrá dada por un conjunto de valoraciones supuestamente objetivas; pero que muy bien pudieran conllevar valoraciones con matices puramente subjetivos. Estos *grandes inmuebles*, por móviles económico-sociales, en *beneficio de la comunidad* (tal y como lo estipula la ley) pasarán al Estado en el supuesto de que el heredero testamentario no sea de los que, a su vez, regula el Código Civil en su Libro IV, Título III, Capítulo I, artículo 510, como legítimos o *ab intestato*, o sea, descendientes, ascendientes, cónyuge, hermanos y sobrinos, extremo en el que se les otorgará por el mismo Estado otra vivienda que no tiene que reunir condiciones ni tan siquiera similares a la que éste ocupara, abonándosele la diferencia resultante entre el precio legal de la vivienda que por testamento le ha sido ofrecida y el precio legal de la que en definitiva se le otorgará por el Estado. De coincidir el heredero testamentario con un presunto heredero legal de dicho causante si éste no hubiese testado, entonces dicho heredero podrá adjudicarse el *gran inmueble* siempre que el Estado no ejercite la acción expropiatoria mediante el proceso judicial correspondiente a que lo facultan los preceptos 425 y siguientes de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo y Laboral.

Si en este *gran inmueble* conviven otras personas que no son ni herederos legales, ni testamentarios del causante-propietario, el Estado les respetará su derecho de ocupación en el sentido de que se les Otorgará otra vivienda, o sea, se les facilitará la posibilidad de adquirir otra vivienda cuya propiedad se le transferirá a través del Banco Popular de Ahorro mediante contrato de compraventa, sin tener, como es lógico, derecho alguno sobre el valor o precio legal de la vivienda que hasta la muerte del titular venían ocupando.

Es meritorio destacar que no compartimos la tesis consagrada en la Ley en el sentido de que el heredero testamentario, ahora sí conviviente, pero que no sea a su vez uno de los presuntos herederos legales, se le asigne otra vivienda que no fuera la dispuesta por el testador en su testamento. Ello significa, a nuestro criterio, desposeerlo del derecho que en virtud del testamento se le atribuye, reconocido y respaldado tanto en la Constitución a través de su artículo 24 como por el Código Civil y la propia Ley General

de la Vivienda. El testador dispuso de su vivienda y no de otra, o sea, la finalmente asignada por el Estado: se quebranta el principio sucesorio a tenor del cual el heredero o sucesor se subroga en las titularidades activas y pasivas transmitidas por el causante y que sustenta la continuación o unidad en la sucesión hereditaria; por demás, resulta totalmente injusto que se le asigne otra vivienda que ni tan siquiera reúna características en cuanto a su estructura, constitución y ubicación geográfica similares a la que ocupaba el heredero testamentario conviviente, pero no presunto heredero legal. En esta oportunidad también se cercena la voluntad del testador, que estaría compelido a limitar la institución de heredero a uno de sus parientes consanguíneos que, conforme a la Ley, tuviere la consideración de heredero *ab intestato*, o al cónyuge que en todo caso la tiene; lo que sucede es que el testador no tiene por qué saber si su vivienda será catalogada o no como *gran inmueble*, consideración que necesariamente se conferirá *a posteriori* de la muerte de su titular y en ocasión de la tramitación de su herencia. Nada, que esta ocasión también se verá cercenado el derecho subjetivo de testar; incluso nos parecería más justo hasta el mismo proceso de expropiación forzosa a que acude el Estado a los fines de adquirir determinados bienes obedeciendo a un motivo de satisfacción de interés social o común, en el cual de tratarse de vivienda el bien objeto de la expropiación, la entidad estatal expropiadora procederá a compensar a los afectados con otra vivienda adecuada (art. 431 de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo y Laboral), cuestión ésta también prevista por la LGV en su disposición especial cuarta.

III. LA SUCESIÓN INTES- TADA SOBRE LA VIVIENDA PROPIEDAD PERSONAL

Conforme establece el artículo 509 del Código Civil, la sucesión ~~intestada~~ *procede con carácter supletorio a falta de testamento, ó habiéndose otorgado éste, haya sido declarado judicialmente ineficaz en todo o en parte, no contiene institución de heredero en todo o en parte de los bienes, derechos y acciones, o no dispone de todos los que correspondan al testador, o todos los herederos instituidos premueren al testador, son incapaces de suceder o renuncian a la herencia.* Así lo reconoce el artículo 77 de la LGV, que remite al Código Civil al regular éste quiénes son los herederos legales, en qué orden suceden y en qué cuantía o proporción del haz hereditario, aplicando esta preceptiva a la transmisión hereditaria *ab intestato* de los derechos de la vivienda.

Según prevé el supramencionado artículo, la transferencia de la propiedad de la vivienda a los herederos legales se realizará:

- a) *Por la vía extrajudicial o notarial* si existe común acuerdo entre todos los herederos legales coocupantes de la vivienda.
- b) *Por la vía judicial* si no existiere conformidad entre los herederos convivientes.

Sin embargo, si los herederos legales no ocupasen la vivienda, existiendo litigios entre ellos sobre quién o quiénes se la adjudicarían, corresponde a la Dirección Municipal de la Vivienda decidir con plenas facultades, atendiendo a las necesidades habitacionales de cada heredero, quién o quiénes a su arbitrio deben adjudicársela.

De existir común acuerdo entre los coherederos no ocupantes de la vivienda sobre quién o quiénes se la adjudicarían, será competente el Notario para proceder a autorizar la correspondiente Escritura Pública de Partición y Adjudicación de Herencia Intestada, siempre que se pruebe la inexistencia de convivientes en el inmueble en cuestión.

De no aceptar ninguno de los coherederos legales la transferencia de la propiedad sobre la vivienda (sin que ello implique renuncia hereditaria), tendrán derecho a que el Estado, quien será el que definitivamente le transmitirá la propiedad sobre dicha vivienda, le indemnice a cada uno en la parte que le corresponda, afirmamos que no constituye renuncia hereditaria, porque a tenor del derecho positivo cubano quien renuncia a la herencia no tiene derecho ni tan siquiera a la respectiva indemnización del precio o valor legal de la vivienda cuya titularidad rehusa, dado que a tenor del artículo 512 del Código Civil si uno de los herederos a favor de los cuales se ha dejado la herencia renuncia a ésta (renuncia abdicativa), sus descendientes ocuparán su lugar y grado ejercitando el derecho de opción que se les defiere a tenor del *ius representationis*, siempre que se trate del primer o quinto llamados sucesorios, o sea, siempre que el heredero renunciante sea hijo o hermano del causante, limitándosele en este último extremo a sus descendientes directos, o sea, sobrinos del causante, teniendo por tanto derechos sobre el referido inmueble tales herederos.

De morir uno de los herederos sin aceptar ni renunciar a la herencia, este derecho pasa a sus herederos según refrenda el artículo 529 del Código Civil, que reconoce lo que la doctrina entiende por *derecho de transmisión*, de aplicación incuestionable en materia inmobiliaria y que ofrece una particularidad en nuestra LGV al suscitarse una rica polémica en torno a su viabilidad en el supuesto a que se contrae el último párrafo del artículo 76, ya ampliamente comentado, en el sentido de que el heredero testamentario conviviente del causante y que a su vez fuere uno de los presuntos herederos legales con todo derecho a adjudicarse la vivienda catalogada como *gran inmueble* fallezca sin haber aceptado ni renunciado a la herencia deferida a su favor y transmita su derecho a un tercero que no tenga vínculos

parentales siquiera con el titular del inmueble, o sea, en síntesis, el heredero del titular del inmueble reúne todos los requisitos exigidos por la Ley para la adjudicación de la vivienda, pero quien en definitiva se la debía adjudicar por transmisión carece del vínculo parental necesario con el primer causante a cuyo nombre aún aparece el inmueble. Nos pronunciamos, por supuesto, a favor de la adjudicación por haber operado la transmisión hereditaria a favor del segundo heredero y por haber cumplido el heredero transmitente los requisitos que *ex lege* se le exigen, amén de que éste no llegue a adjudicarse el inmueble por una causa ajena a su voluntad como es la muerte sin haber ejercitado el derecho de opción; al menos esa sería la interpretación legal más justa y adecuada a la naturaleza de las cosas al decir de VALLET DE GOYTISOLO.

Resulta oportuno anotar también que los herederos no ocupantes de la vivienda disponen de un término legal de *un año*, contado éste a partir del fallecimiento del titular del inmueble, para acreditar en la Dirección Municipal de la Vivienda con sede el inmueble tal condición, o sea, la de heredero, so pena de que *caduque* su derecho, extremo en el que sólo conservarán la posibilidad de recibir el importe monetario del precio legal de la vivienda. Entiéndase que al operar dicho término por *caducidad*, el derecho que tienen los herederos se extingue por el simple transcurso del tiempo, no siendo susceptible dicho término de interrupción ni suspensión por causa alguna (arts. 125 y 126 del Código Civil), sino que opera automáticamente.

El artículo 80 de la comentada Ley enarbola un principio jurídico mucho más lógico y justo que el plasmado en el precepto 473, apartado primero, del Código Civil y cuya esencia es la misma en ambos: *el abandono definitivo del territorio nacional* como causa de *incapacidad absoluta para suceder* y su trascendencia legal. La primera parte se consagra de idéntica forma en ambos cuerpos legales, o sea, *las personas que se ausenten definitivamente del país son incapaces de suceder cualquier bien, incluida por supuesto la vivienda sita en Cuba*; sin embargo, la LGV establece la posibilidad de que si el heredero que abandona el país no deja descendencia su parte acrecerá a la de los demás herederos, lo que impide el Código Civil, que en el artículo ya citado enuncia que *si la participación que le hubiere correspondido al incapaz excediere, al momento de la adjudicación, del monto total de dos años de salario medio nacional, dicha participación no acrece a los coherederos y se transmite directamente al Estado*.

Consideramos que en las condiciones actuales resulta más justa la formulación de la LGV, pues no sanciona a quienes en definitiva están residiendo en suelo nacional. En cuanto a la posibilidad del derecho de representación de los descendientes del incapaz para suceder por abandono definitivo del país, es un elemento común en sendos cuerpos legales.

En el supuesto de que el causante fuere tan sólo copropietario de una parte de la vivienda, el copropietario sobreviviente que ocupe o no la vivienda mantendrá, pues, derechos como copropietario de la parte de la cual es titular; sin embargo, los herederos legales que la ocupen se convertirán *de iure y de facto* en copropietarios de la parte correspondiente al titular fallecido. Un caso interesante sería, sin duda, el extremo de que ni el copropietario ni los herederos hubieren ocupado la vivienda antes del fallecimiento del causante; claro está, el copropietario no perderá sus derechos por no ocupar la vivienda, pero ¿tendrá un derecho preferente sobre los herederos del causante? Nos inclinamos por una respuesta negativa, siendo precisamente los herederos testamentarios o legales quienes tendrán derecho a adjudicarse la vivienda en la parte que al causante le pertenecía, en copropiedad de existir común acuerdo entre ellos en el sentido de que ésta se adjudique á dos o más, o simplemente a uno de ellos, manteniéndose en todo caso la copropiedad con el otro cotitular.

IV. TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA A FAVOR DE OCUPANTES QUE NO SEAN HEREDEROS DEL CAUSANTE

El artículo 78 de la LGV prevé la transmisión de la propiedad de la vivienda a favor de convivientes que no sean herederos legales ni testamentarios del titular del inmueble; para ello se exigen como requisitos:

1. *Anuencia* del titular del inmueble ya fallecido.
2. *Ocupación* de la vivienda por un *término* no menor de:
 - a) *Dos años* antes del fallecimiento del titular en los casos de ex cónyuges y parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad.
 - b) *Cinco años* antes del fallecimiento del titular en los demás casos.
3. *La no titularidad de otra vivienda*, por cuanto la propia Ley en su artículo 2 enuncia su principio capital de que nadie podrá tener más de una vivienda, *a excepción de las situadas en zonas de descanso o veraneo*.
4. *No haber incurrido en actuaciones de mala fe y egoísmo evidente para aprovecharse de determinadas circunstancias presentes en personas necesitadas de ayuda con el fin de apropiarse de la vivienda al fallecimiento de su titular*.

A las personas que reúnan los requisitos citados el Estado, que ha asumido la titularidad de la vivienda por no existir herederos con derecho a ésta, le transferirá a los convivientes la propiedad sobre la misma previo contrato de compraventa que suscribirá el conviviente en calidad de com-

prador con el Banco Popular de Ahorro en calidad de vendedor representante del Estado.

En este caso el Estado se verá obligado a indemnizar a los herederos testamentarios o legales por el precio legal de la vivienda que no podrán adjudicarse.

Resulta oportuno señalar que el artículo 82 de la LGV estipula que el Comité Ejecutivo del Órgano Local del Poder Popular correspondiente podrá disponer mediante *acuerdo fundado* que sea transferida la propiedad de la vivienda a través del pago del precio que corresponda al ocupante, que aún no reuniendo los requisitos de tiempo previo de convivencia o parentesco con el titular fallecido su caso lo amerite por circunstancias que a juicio de dicho órgano ejecutivo son realmente justificadas, o sea, que en estos casos se actúa teniendo en cuenta circunstancias específicas y concretas y bajo potestad discrecional.

V. TRANSMISIÓN SUCESORIA DE LOS DERECHOS SOBRE LA VIVIENDA SITUADA EN ZONA DE VERANEO O DESCANSO

Las viviendas de descanso, o sea, aquellas situadas en determinadas zonas del país, como, por ejemplo, en las playas, tienen un tratamiento distinto al de las viviendas de ocupación permanente. A la muerte de sus titulares se transmiten a sus herederos conforme a la *legislación sucesoria común*, o sea, la contenida en el Código Civil vigente, a partir del artículo 466. Ello viene dado porque en cuanto a estas viviendas, el principio de que su propiedad se transmite a los coocupantes no tiene validez alguna ya que no existen convivientes del propietario, cuyo derecho debe ser respetado. Al fallecimiento del titular la vivienda estará desocupada porque nadie tiene en ella su domicilio permanente.

De ahí lo estipulado en el segundo párrafo del artículo 83 de la Ley, del cual se infiere que lo previsto en el apartado segundo del artículo 473 del Código Civil, al que ya hicimos referencia, sí resulta aplicable por lo que *a falta de un coheredero que haya abandonado definitivamente el territorio nacional de no tener descendientes y de exceder su participación al momento de la adjudicación del monto total de dos años de salario medio nacional su cuota-parte se transferirá directamente al Estado.*

VI. TRANSMISIÓN DE LAS DEUDAS QUE EL PROPIETARIO FALLECIDO TUVIESE CON EL BANCO POPULAR DE AHORRO CON MOTIVO DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

A consecuencia del contrato de compraventa que se concerta entre el particular en calidad de comprador y el Estado representado por el Banco Popular de Ahorro en su calidad de vendedor, el primero se constituirá en deudor del segundo por el importe del precio legal de la vivienda, pagadero en mensualidades iguales (conforme al art. 41, párrafo 1.º, de la LGV). En virtud de este contrato se convertirán en codeudores solidarios todas las demás personas mayores de 18 años que pasen a residir con el comprador y tengan ingresos propios (art. 41, párrafo 4.º).

De ahí que al ocurrir el fallecimiento del comprador, si los adeudos para con el Banco Popular de Ahorro no han sido satisfechos aún, el heredero que reciba la vivienda, ya sea en tal condición o en la de legatario, responderá también del pasivo, o sea, se obligará a pagar los adeudos aún no satisfechos por el causante, liquidándolos en los mismos términos en que el fallecido efectuaba los pagos, sin perjuicio de tener el heredero la misma posibilidad que el causante en el sentido de que si en algún momento el cobro fuere imposible mediante retenciones hechas a él o, en defecto suyo, hechas a los codeudores solidarios, el Banco Popular de Ahorro podrá pactar con el comprador otra forma de garantizar el pago; y si la imposibilidad resultare de la reducción de los ingresos de éste, podrá reducirse el importe de la cantidad mensual a pagar del precio total por el tiempo necesario. Como se infiere, la transmisión de la vivienda por sucesión *mortis causa* deja subsistente la responsabilidad de los codeudores solidarios por el pago, la que se limitaría a los que permanezcan en la vivienda después del fallecimiento del causante.

No obstante, lo justo y lo legal es que, a pesar de continuar la responsabilidad solidaria de los codeudores, el Banco Popular de Ahorro se dirija contra el heredero (legal o testamentario) o legatario a los fines que se satisfaga los adeudos no liquidados por el fallecido.

El *adjudicatario de la vivienda* asumirá a su vez la obligación de indemnizar en los siguientes términos:

1) *A todos los herederos legales* si, conforme con el artículo 78 de la LGV, al fallecer el propietario de la vivienda hubiere estado ocupada sólo por personas que no sean sus herederos, supuesto en el que la propiedad se transfiere al Estado, sin perjuicio del derecho de los herederos a recibir el importe del precio legal de la vivienda.

2) *A los restantes herederos legales* si el propietario de la vivienda muere intestado sin que hubieran otros coocupantes de la misma, trans-

firiéndose la propiedad a alguno de los herederos *ab intestato*, de acuerdo con las reglas contempladas en el artículo 79 de la LGV. En este supuesto el heredero que se adjudique la vivienda estará obligado a indemnizar al resto de los herederos legales por su precio legal, deducida la parte que a él le corresponde por su condición de heredero. De no aceptar ninguno de los herederos legales, la propiedad de la vivienda se transferirá al Estado, procediéndose al pago del precio de la vivienda por parte de éste a dichos herederos, el que será distribuido de acuerdo con las reglas de partición hereditaria previstas por la legislación sucesoria común.

3) *A los herederos especialmente protegidos (entiéndase hijos o sus descendientes en caso de haber premuerto aquéllos, el cónyuge superviviente y los ascendientes, siempre que no estén aptos para trabajar y dependan económicamente del causante)*, si existieren, si la vivienda fue transmitida por testamento a uno de los presuntos herederos legales o a otra persona conviviente con el titular fallecido o a un tercero (de quedar la vivienda vacía al fallecimiento del testador por haber sido el propietario su único ocupante), ello si los herederos especialmente protegidos se ven afectados en la legítima, o sea, la mitad de la herencia que el Código Civil en su artículo 492, apartado 1.º, les reserva, de forma tal que el heredero testamentario que se adjudique la vivienda le indemnizará al especialmente protegido el exceso del valor de la vivienda que afecta su legítima de ser ésta el único bien o el de más valor dentro del haz hereditario, prerrogativa de la cual dispone el heredero especialmente protegido a tenor del artículo 494 del Código Civil a través de la *acción de complemento*.

Es dable apuntar que en el primer supuesto que analizamos *a prior i*, cómo la propiedad se transfiere al Estado, de existir adeudos que el fallecido tuviere para con el Banco Popular de Ahorro, quien actúa en representación estatal, estos adeudos serán cancelados por operar jurídicamente una *confusión de derechos* al reunirse en el Estado las condiciones de *acreedor y deudor*, lo que lleva consigo la extinción de las obligaciones (cfr. art. 300 del Código Civil). De ahí que resulte que a los herederos legales sólo le será pagada la parte del precio legal de la vivienda que fue liquidado por el causante. Ello también será de aplicación a lo expresado en el segundo supuesto cuando los herederos no aceptaren la propiedad de la vivienda, transfiriéndose ésta al Estado.

VIL CONCLUSIONES

1. Acorde con lo formulado en el artículo 8 y en la disposición final primera del Código Civil vigente, las leyes especiales tienen un carácter preeminente sobre este cuerpo legal. La Ley General de la Vivienda se cita dentro de estas leyes por refrendar jurídicamente el *status* de la vivienda, uno de los bienes de mayor connotación socioeconómica en el país. Resultando que ante las omisiones de que adolezca la citada Ley son de aplicación las disposiciones del Código Civil.

2. La Ley General de la Vivienda (Ley número 65/1988, vigente desde el 8 de febrero de 1989) constituye un paso de avance en comparación con la abrogada Ley 48/1984 en cuanto a la normativa jurídica de la libertad de testar, puesto que si bien el titular puede disponer libremente de su inmueble urbano, el heredero instituido verá reducida la posibilidad de adjudicárselo de no reunir la condición de conviviente al excepcional supuesto de que el titular fuere el único que ocupare el referido inmueble, teniendo derecho en todo caso a percibir el importe monetario del precio legal.

3. Mostramos total inconformidad con lo preceptuado en el segundo párrafo del artículo 76 de la LGV, por cuanto si conforme con el primer párrafo del mismo artículo el espíritu del legislador ha sido respetar la voluntad soberana del testador, por qué entonces despojar al heredero testamentario del *gran inmueble* que ha sido deferido a su favor; por qué exigirle como requisito *sine qua non* para la adjudicación de la vivienda que además de heredero testamentario fuere uno de los presuntos herederos legales; qué diferencia, en cuanto a los derechos que como heredero tiene, se da entre la persona que ha sido llamada por testamento y la que lo ha sido por Ley si precisamente el primero es la fuente principal del derecho sucesorio; no hay sino, a nuestro juicio, una vulneración de los más elementales derechos subjetivos de la persona: el derecho a testar por causa de muerte de su patrimonio y de otros derechos no patrimoniales.

4. De fallecer el titular del inmueble urbano sin haber otorgado disposición *monis causa* alguna, corresponden según la legislación sucesoria común los derechos sobre la vivienda a los herederos legales, quienes además tendrán que ocuparla para adjudicársela; recordemos que el *derecho de ocupación*, conforme a la Ley comentada, es *preferente al derecho de herencia* en cuanto a la posibilidad de detentar físicamente el inmueble, salvo que la misma quede vacía al fallecimiento del titular, supuesto en el que de no existir común acuerdo entre los coherederos corresponderá a la Dirección Municipal de la Vivienda, bajo su arbitrio, decidir a quién de ellos se le adjudicaría, teniendo en cuenta como factor de primer orden la

necesidad habitacional de cada heredero. Resulta también justo, además de legal, que el heredero que se adjudique el inmueble indemnice a los restantes herederos en la cuota-parte del precio legal de la vivienda que como causahabiente le corresponde.

5. La LGV formula los requisitos necesarios para que los convivientes puedan adquirir la vivienda que venían ocupando, requisitos que aun cuando sean indispensables para la transferencia de su propiedad pueden en algunos supuestos en los que se justifiquen las circunstancias eludirse a instancia del órgano ejecutivo de gobierno correspondiente haciendo uso de la potestad discrecional.

6. La LGV se aparta de las reglas del Código Civil al formular la responsabilidad por deudas del heredero que se adjudique la vivienda, en el sentido de no admitir responsabilidad conjunta, ni solidaria, ni mancomunada, antes y después de la partición respectivamente (cfr. arts. 531 y 533 del Código Civil), sino que el heredero o legatario que se adjudique la vivienda será el único que responderá ante el Banco Popular de Ahorro de los adeudos no liquidados por el causante-titular y sólo a él podrá dirigirse el acreedor, quedando libres los restantes coherederos de dicho débito, sin perjuicio de responder de otras deudas que tenía el causante, las que se transmitirán a los causahabientes de acuerdo con la legislación sucesoria común.

LEONARDO B. PÉREZ-GALLARDO
Profesor Asistente
Facultad de Derecho
Universidad de La Habana

BIBLIOGRAFÍA

- PÉREZ FUENTES, GISELA: *Separata de Derecho Civil. Parte General*, 1.^a edición, Editorial MES, Facultad de Derecho, Universidad de La Habana.
- VEGA VEGA, JUAN: *Comentarios a la Ley General de la Vivienda*, 1.^a edición, Ediciones Jurídicas, Editorial Ciencias Sociales, La Habana, 1988.
- Código Civil cubano*. Ley 59/1987, de 16 de julio, en vigor desde el 12 de abril de 1988.
- Ley de Procedimiento Civil, Administrativo y Laboral*. Ley 7/1977, de 19 de agosto.
- Ley General de la Vivienda*. Ley 48/1984, de 27 de diciembre.
- Ley General de la Vivienda*. Ley 65/1988, de 23 de diciembre, en vigor desde el 8 de febrero de 1989.

A N E X O

PRECEPTIVA LEGAL CITADA EN LA PONENCIA

Del Código Civil

Artículo 8. Las disposiciones de este Código son supletorias respecto a materias civiles u otras reguladas en leyes especiales.

Artículo 125. En los casos expresamente determinados en la Ley o en el acto jurídico los derechos caducan por el simple transcurso del tiempo.

Artículo 126. Los plazos de caducidad se aprecian de oficio por los órganos jurisdiccionales y no son susceptibles de interrupción ni suspensión por causa alguna.

Artículo 300. 1. Queda extinguida la obligación desde que se reúnen en una misma persona las cualidades de acreedor y deudor principales.

2. La confusión puede ser total o parcial según se produzca sobre toda o parte de la obligación.

3. La confusión que extingue la obligación principal extingue también sus obligaciones accesorias.

4. La confusión recaída en uno de los deudores solidarios extingue por completo la obligación para los demás deudores.

Artículo 470. Es también causa de incapacidad para ser heredero o legatario el hecho de haber abandonado definitivamente el país.

Artículo 473. 1. Si la causa de incapacidad para heredar es el abandono definitivo del país y la participación que le hubiera correspondido al incapaz excediera al momento de la adjudicación del monto de dos años del salario medio nacional, dicha participación no acrece a los coherederos y se transmite directamente al Estado.

2. El que promueva una declaratoria de herederos debe declarar bajo juramento si existe persona incapacitada para heredar por abandono definitivo del país.

Artículo 492. 1. La libertad de testar se limita a la mitad de la herencia cuando existen herederos especialmente protegidos.

2. El testador no puede imponer gravamen alguno a la porción de la herencia que corresponde a los herederos especialmente protegidos.

Artículo 493. 1. Son herederos especialmente protegidos, siempre que no estén aptos para trabajar y dependan económicamente del causante, los siguientes:

- a) los hijos o sus descendientes en caso de haber premuerto aquéllos;
- b) el cónyuge sobreviviente, y
- c) los ascendientes.

Artículo 494. El heredero especialmente protegido a quien el testador haya dejado, por cualquier título, menos de la proporción que le corresponde, puede pedir el complemento de la misma.

Artículo 509. La sucesión intentada tiene lugar cuando:

- a) Una persona muere sin haber otorgado testamento o éste se declara judicialmente nulo o ineficaz en todo o en parte.
- b) El testamento no contiene institución de heredero en todo o en parte de los bienes, derechos y acciones, o no dispone de todos los que corresponden al testador. En este caso la sucesión intestada tiene lugar solamente respecto de aquellos de que no hubiera dispuesto.
- c) Todos los herederos instituidos premueren al testador, son incapaces de suceder o renuncian a la herencia.

Artículo 510. Son herederos llamados por la Ley los hijos y demás descendientes, los padres, el cónyuge, los demás ascendientes y los hermanos y sobrinos.

Artículo 512. Si el llamado a una sucesión premuere al causante, o renuncia o es incapaz de suceder, ocupan su lugar en la herencia sus descendientes. Este derecho se denomina derecho de representación.

Disposición final primera. Sin perjuicio del carácter supletorio de este Código, se rigen por la legislación especial las relaciones jurídicas relativas a la familia; los descubrimientos, inventos, innovaciones, racionalizaciones, creación de obras científicas, educacionales, literarias y artísticas, la caza y la pesca, los solares yermos; la vivienda urbana y rural; las cooperativas agropecuarias y todo lo concerniente al régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y demás bienes destinados a la producción agropecuaria y forestal; los buques y aeronaves; las sociedades; los servicios de suministro de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y bultos postales, y los que se prestan en los bufetes colectivos, los seguros obligatorios, la contratación económica y cualesquiera otras relaciones que determine la Ley.

De la Ley General de la Vivienda

Artículo 2. El derecho a una vivienda se ejercerá en la forma y bajo los requisitos que establece la presente Ley.

Será legítimo tener, además de la de ocupación permanente, la propiedad de otra vivienda ubicada en zona destinada al descanso o veraneo. Fuera de esa posibilidad, de la señalada para los agricultores pequeños y cooperativistas y de los casos de vivienda vinculadas, ninguna persona tendrá derecho a poseer más de una vivienda.

Artículo 41. El Bancó Popular de Ahorro, en representación del Estado, transferirá la propiedad de las viviendas estatales, en los casos procedentes, mediante contrato de compraventa a plazos en el que el comprador se constituirá en deudor del Estado por el importe del precio legal de la vivienda, pagadero en mensualidades iguales.

El contrato se otorgará a favor de la persona a la cual se le asigne la vivienda, y si ésta fuere casada a favor de ambos cónyuges.

El contrato de compraventa contendrá todos los elementos necesarios para que se le considere título de propiedad, incluida una descripción adecuada de la vivienda.

En el mismo contrato se constituirán en codeudores solidarios para el pago del precio aplazado a favor del Estado todas las demás personas mayores de dieciocho años que con el comprador pasen a residir en el inmueble en la fecha de la compraventa y tengan ingresos propios. También podrá constituirse como codeudor solidario, voluntariamente, cualquier otra persona.

Artículo 76. El propietario de una vivienda de residencia permanente podrá testar sobre ella, pero el heredero o legatario instituido sólo podrá adjudicarse la vivienda en los casos siguientes:

- a) Si ocupa la vivienda al fallecimiento del causante.
- b) Si la vivienda quedare vacía al fallecimiento del testador por haber sido el propietario su único ocupante.

Cuando se trate de grandes inmuebles que puedan servir de utilidad pública o interés social, u otro uso más justo y razonable en beneficio de la comunidad, y el heredero o legatario no fuera, al mismo tiempo, de los llamados por la Ley para la herencia intestada, el Estado podrá asignar otra vivienda al beneficiario y adquirir para sí el inmueble.

Artículo 77. Si al fallecer su propietario sin otorgar testamento la vivienda estuviera ocupada por sus herederos, se les transmitirá la propiedad de aquella con arreglo a la legislación sucesoria común.

En estos casos, si existe la conformidad de todos los herederos, la adjudicación de la vivienda se realizará ante Notario. Cuando no existiere la conformidad de los herederos el Tribunal será competente para conocer y transferir la vivienda.

El que reciba la vivienda estará obligado a indemnizar a los herederos que no la reciban, según dispone la legislación sucesoria común, mediante el pago de la cantidad que proceda, y estará igualmente obligado a liquidar los adeudos que el propietario fallecido tuviese con el Banco Popular de Ahorro con motivo de la adquisición de la vivienda, en los mismos términos en que el fallecido efectuaba los pagos, sin perjuicio de que en los casos correspondientes se aplique lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 43.

Artículo 78. Si al fallecer su propietario la vivienda hubiere estado ocupada permanentemente sólo por personas que no sean sus herederos, la propiedad se transferirá al Estado, sin perjuicio del derecho de los herederos a recibir el importe del precio legal.

En este caso la Dirección Municipal de la Vivienda reconocerá mediante resolución el derecho a transferir la propiedad de la vivienda a los convivientes del fallecido, que con su afluencia lo hubieren sido por lo menos durante dos años antes del fallecimiento en los casos de ex cónyuges y familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, y durante cinco años en los demás casos.

En todo caso se exigirá que el beneficiario de este derecho no fuese propietario de otra vivienda. La transferencia de la propiedad se realizará por el Banco Popular de Ahorro en representación del Estado conforme a las disposiciones de la Sección II del Capítulo III de la presente Ley.

Los que actuando de mala fe y egoísmo evidente se han aprovechado de las circunstancias especiales de personas necesitadas de ayuda para apropiarse de la vivienda al fallecimiento de éstas, incurriendo en indignante conducta antisocial

e inhumana, podrán ser privados por la autoridad competente de los beneficios de este artículo.

Artículo 79. Si al fallecer su propietario sin otorgar testamento y la vivienda quedará libre de ocupantes, se aplicarán las reglas siguientes:

- a) De existir herederos se transferirá la propiedad a los que acuerden convivir en la vivienda en cuestión, lo que se realizará ante Notario, asumiendo los adjudicatarios el pago que corresponda a los demás herederos y previa la transferencia al Estado de la propiedad de la vivienda que ocupen como propietarios, en su caso, por el precio correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42, inciso b).
- b) De existir herederos, si éstos no llegan a acuerdo sobre quiénes de ellos ocuparán la vivienda, la cuestión será decidida por la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, que preferirá a los que tengan mayor necesidad habitacional.
- c) Si ningún heredero aceptare adquirir la propiedad de la vivienda, ésta se transmitirá al Estado, procediéndose al pago de su precio a los herederos en la forma que regula el artículo 42, inciso b).
- d) En el caso de no existir herederos, la vivienda se transmite a favor del Estado, sin perjuicio del derecho de los herederos a recibir el importe de su precio legal.

Artículo 80. Las personas que se ausenten definitivamente del país son incapaces de heredar la vivienda que ocupaba permanentemente el causante, y si tiene hijos o descendientes en el territorio nacional su porción corresponde a éstos por representación; a falta de éstos, acrece a los demás herederos.

Artículo 82. No obstante lo dispuesto en los artículos 78 (párrafo segundo) y 81 (párrafo primero), el comité ejecutivo del órgano municipal del Poder Popular correspondiente, si concurrieren en el caso circunstancias que lo justifiquen, podrá disponer, mediante acuerdo fundado, que se transfiera la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio que corresponda conforme con lo estipulado en el artículo 42, inciso b), aunque el coocupante no reúna todos los requisitos de tiempo previo de convivencia o parentesco con el propietario fallecido o definitivamente ausente.

Artículo 83. La propiedad de las viviendas utilizadas para el descanso de sus dueños y ubicadas en playas y otras zonas de descanso se transmitirá, en caso de muerte de su propietario, según las normas de la legislación sucesoria común.

En caso de ausencia definitiva del propietario por abandono del país la propiedad pasará al Estado; pero si se tratase de una copropiedad y uno de los copropietarios permaneciese en el país, éste podrá adquirir al Estado la parte correspondiente al copropietario definitivamente ausente.

Disposición transitoria cuarta. En los casos que por razones de utilidad pública o interés social el Estado, en aras del desarrollo general del país, debe adquirir o expropiar una vivienda de propiedad personal de ocupación permanente, se compensará al propietario con otra adecuada, en lo posible, a las dimensiones de la vivienda afectada, de acuerdo a las características técnico-constructivas y ubicación de la vivienda que disponga el Estado para estos casos, sin exigirle el pago

de la diferencia de precios caso de existir ésta a favor del Estado, a no ser que el propietario opte por el cobro del precio legal. El Estado podrá acordar otras formas de compensación.

De la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo y Laboral

Artículo 431. En los casos a que se refiere el artículo anterior, a instancia de la parte actora el Tribunal procederá a darle posesión de los bienes objeto de la expropiación.

Si el bien afectado por la posesión inmediata dispuesta conforme al párrafo anterior estuviere destinado a vivienda, en todo o en parte, se procederá a compensar a los afectados con otra vivienda adecuada, a reserva de lo que en definitiva se decida.