El Departamento de Notarías y Registros Civiles de la Dirección Provincial de Justicia esclarece aspectos relativos a la compraventa de viviendas, a la luz de la Tarea Ordenamiento

La escritura pública sobre contrato de compraventa de viviendas, uno de los trámites que se realizan en las notarías del país desde el 2011, cuando dicha actividad comenzó a verse bajo amparo legal, fue objeto de modificaciones a partir de enero del presente año.

En entrevista concedida a *Escambray* Idalia Trujillo Gómez, jefa del Departamento de Notarías y Registros Civiles de la Dirección Provincial de Justicia, esclarecer a la población sobre los pormenores de este proceso

**¿Qué cambios hay en la compraventa de viviendas en comparación con años anteriores?**

Hasta el cierre del 2020 dicho trámite, o la tarifa notarial por su realización, tenía un importe de 35 pesos cubanos en todos los casos, sin importar el precio de transferencia del inmueble ni las características del mismo. Ahora esa tarifa notarial está en dependencia del precio de transferencia del inmueble que acuerden las partes del contrato.

Ya desde el 2017, cuando entró en vigor el Decreto Ley No. 343, se


Phoca PDF

habían establecido los valores referenciales de los inmuebles, puesto que las personas no declaraban el precio real de la transferencia y muchas veces ponían cifras irrisorias. A partir de esos números se establece el pago del impuesto por parte del comprador y el vendedor. Entonces los impuestos por la compraventa se ajustaron y no han variado a la luz de los nuevos acontecimientos.

La tarifa que se paga desde enero pasado (siempre en pesos cubanos) depende del precio pactado por las partes, de mutuo acuerdo.

- La más baja es de 320 pesos y se cobra cuando el valor de la transferencia es de hasta 10 000 pesos.
- De 10 001 a 50 000 se cobran 400 pesos;
- De 50 001 a 100 000 el importe es de 600 pesos;
- De 100 001 a 150 000 deben pagarse 1000;
- De 150 001 a 300 000 la tarifa es de 1 250, y así sucesivamente, con cifras progresivas.

**¿Se ha producido un descenso en las escrituras de compraventa en lo que va de año, en comparación con los anteriores?**

No. Las cifras se han mantenido más o menos de forma similar al 2020.

**¿Puede decirse, entonces, que la Tarea Ordenamiento no ha repercutido mucho en este tipo de trámite?**

Ha impactado en el cobro de los servicios de manera general, al incrementarse las tarifas, como mismo ha sucedido con otros trámites que realiza el notario. Pero la transformación más significativa, diríamos, que es la relativa al pago de los impuestos, ya se había consumado desde antes.

A finales de diciembre del pasado año se emitió la Resolución No. 517 del 2020, junto a otras, publicadas en la *Gaceta Oficial*, que modificaron las tarifas notariales que se encontraban vigentes. Lo dispuesto en ella se comenzó a aplicar en enero del año en curso. En febrero pasado salió la Resolución No. 52 emitida por el propio Ministerio de Justicia, instrumento jurídico que derogó la Resolución No. 517 e introdujo modificaciones relacionadas con algunos servicios notariales. Pero lo relativo a las tarifas se mantiene igual a como se ha estado haciendo desde el primero de enero.

**¿Suelen las personas acudir a este tipo de trámites con conocimiento de lo establecido al respecto?**


Phoca PDF

Una vez que acuden a solicitar el servicio, en las notarías se les asesora para que declaren el valor real pactado como precio de transferencia del inmueble objeto de compraventa, y se les explican los riesgos que trae consigo el no declarar un precio real ante la Administración Tributaria. Por esa razón podrían incurrir, incluso, en un delito de evasión fiscal.

El dinero es depositado previamente en el banco por la persona que compra, a nombre de quien vende, y el banco emite un cheque de gerencia que constituye la evidencia, la garantía del monto pactado como precio de transferencia. Los datos del cheque son consignados por el notario en la escritura y se les advierte que puede ser cobrado con posterioridad a la autorización de la misma, en un término de hasta 60 días naturales, contados a partir de la fecha en que fue emitido este instrumento de pago,el que no podrá ser transmitido ni cedido a terceros.

**¿Qué documentos se precisa presentar ante el notario cuando se va a realizar la compraventa?**

Se debe llevar el título de propiedad, con la descripción actualizada de la vivienda, y el certifico de dominio que acredita la inscripción en el Registro de la Propiedad, más el cheque de gerencia. También, los carnés de identidad de ambas partes y tres sellos de 5 pesos.

Para la gestión inicial no necesariamente tienen que acudir los dos interesados, ya que en esa oportunidad se entregan los documentos y el notario los cita para que comparezcan en una fecha determinada. Entonces es que se firma la escritura y se obtiene la nueva titularidad.

**¿Existe alguna regulación en lo relativo al lugar del trámite?**

Debe realizarse siempre ante un notario del mismo municipio donde está radicada la vivienda que será objeto de compraventa.

**¿Cuál es el término para recoger la escritura?**

Existe un término de siete días hábiles. También ese día es que se paga el servicio notarial.

## Trámites de compra venta de vi

La transmisión de la propiedad de una vivienda por compraventa, entre persona
Notario



Phoca PDF

**REQUISITOS**

Concurrir ambas partes con sus respectivos carné de identidad, ante Notario c
encuentre enclavado el inmueble, cumplimentando con lo siguiente:

- Si la vivienda es propiedad del matrimonio o el comprador es casa
  no comparecer alguno de ellos puede emitir su autorización, tambi
- Se admite la representación voluntaria mediante un poder especial
  no pueden concurrir al acto
- Documento oficial acreditativo de la propiedad de la vivienda, qu
  - Copia autorizada de la escritura pública notarial.
  - Título expedido por autoridad administrativa
  - Resolución judicial con expresión de su firmeza
- Certificación de inscripción del inmueble, expedida por el Regist
  encuentre enclavado el inmueble
- Documento de la Sucursal Bancaria acreditativo de la liquidación
  transferencia de su propiedad (Modelo 02-20), si corresponde
- Cheque de gerencia emitido por la sucursal bancaria, acreditativo
  partes. Este dinero depositado TIENE que coincidir con el pactado
  cheque de gerencia caducará a los sesenta (60) días contados a pa

Información de ESCAMBRAY



Phoca PDF