

***Universidad de Sancti Spíritus "José Martí Pérez"***  
***Facultad de Humanidades***



# ***TRABAJO DE DIPLOMA***

***Título: El arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda.***

***Autora: Misbel Rios Castro***

***Tutor: M.Sc. Yusleivy Vasquez Castillo***

***Mayo, 2013***

***Año 55 de la Revolución***

*Pensamiento*



## Pensamiento

*“Estudiar las transformaciones de la vivienda, implica estudiar las transformaciones de la sociedad y la familia. Es imposible cambiar la vivienda de forma duradera sin cambiar la sociedad y la familia”*

*P.H. Chombart de Lauwe*

*Agradecimientos*



## Agradecimientos

*Agradezco desde el fondo de mi corazón:*

- *A: Mí Dios por ser la luz que iluminó cada momento difícil.*
- *A: Mis padres por su apoyo y su dedicación incondicional.*
- *A: Mí niña Sheyla por ser el tesoro máspreciado.*
- *A: Jimi, mi esposo, por su amor, su entrega total.*
- *A: Mí tutor Yusleivy Vazquez Castillo, por su paciencia, su dedicación, por ser la primera persona que pensé para realizar este proyecto.*
- *A: La profe Ana Lourdes, a Sonia y demás profesores de la carrera por toda su entrega en aras que lográramos nuestros objetivos.*
- *A: Rafe por brindarme su ayuda incondicional.*
- *A: Duniesky, porque aprendí a quererla, por ser mí compañera de estudio, de desvelos, de tristezas y de alegrías y a su esposo .Norvertico por apoyarnos con el transporte sin importar hora ni lugar.*
- *A: Mis compañeras de estudio Teide y Chavelis por su amistad incondicional, y a Daisy por compartir la mesa del aula donde fuimos cómplice de risas, de nerviosismos que quedarán gravadas para siempre.*
- *A: Rosy, por impregnarme el amor por esta carrera.*
- *Y a otras personas que me brindaron apoyo, materiales, informaciones, conocimientos, documentos y que por su extensión sería imposible mencionarlas, pero no por ello son menos importantes.*

***A todos ¡Muchas gracias!***

# *Dedicatoria*



## Dedicatoria

*Dedico la presente investigación a mi familia, que para mí es lo más importante de este mundo:*

- *A: Mi madre y a mi padre por impregnar en mí el amor a el estudio.*
- *A: Mí niña Sheyla por comprender y perdonar todo el tiempo que no le dediqué.*
- *A: Jimi, mi esposo, porque sin su apoyo sería imposible realizar este sueño.*

# *Resumen* *Resumen*



## Resumen

La regulación jurídica del arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda ha impuesto a las administraciones de la aplicación extensiva de la regulación jurídica establecida para el arrendamiento estatal, unido al ejercicio de la discrecionalidad que se le confiere en ley para la solución de los asuntos que le son de su competencia. La problemática ha constituido punto de partida para el autor en tanto permite valorar las lagunas que en el orden práctico y legal existe en cuanto a tal modalidad contractual, para cuyo perfeccionamiento se requiere de una revisión y pronunciamiento normativo que permita la total encuadrabilidad de los supuestos de hecho que pueden impulsar el ejercicio de la acción administrativa. La siguiente investigación persigue demostrar la necesidad de una reformulación desde tal perspectiva en la ley sustantiva en materia de vivienda que contribuirá sin dudas a viabilizar la práctica administrativa para sus operadores y el reconocimiento justo y legal de los reclamantes ante tales preceptos. El trabajo se estructura en dos capítulos. En el primero se presenta el análisis de las consideraciones doctrinales en torno a la regulación del arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra en Cuba y otros países, que incluye los antecedentes históricos sobre los que se sustentan tal figura. En el segundo capítulo se detalla la regulación del arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda y necesidad de su perfeccionamiento, elementos que permitieron validar el objetivo propuesto, arribando luego a conclusiones y recomendaciones.

.

# *Índice* *Índice*



# Índice

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I. Referentes teóricos y jurídicos en torno al arrendamiento.</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Antecedentes históricos sobre el arrendamiento.</b>	<b>7</b>
<b>1.2 El contrato de arrendamiento. Definición y alcance</b>	<b>13</b>
<b>1.2.1 El arrendamiento con opción de compra. Definición.</b>	<b>17</b>
<b>1.3 El contrato de arrendamiento en el derecho comparado</b>	<b>19</b>
<b>1.3.1 La opción de compra en España</b>	<b>21</b>
<b>1.4 Naturaleza jurídica del arrendamiento</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO II. Valoraciones jurídico prácticas en torno a la regulación del arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda</b>	<b>28</b>
<b>2.1 El contrato de arrendamiento con opción de compra en Cuba. Consideraciones generales.</b>	<b>28</b>
<b>2.1.1 Sobre el contrato de compraventa en la Ley General de la Vivienda</b>	<b>31</b>
<b>2.2 Tratamiento jurídico del arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda. Aciertos y Desaciertos</b>	<b>35</b>
<b>Conclusiones.</b>	<b>42</b>
<b>Recomendaciones.</b>	<b>43</b>
<b>Bibliografía.</b>	
<b>Anexos.</b>	

# *Introducción*



## Introducción

Desde la antigüedad hasta nuestros días el término arrendamiento ha sido parte de las diferentes sociedades. En la sociedad capitalista este concepto ha sido utilizado como un negocio lucrativo lícito, mediante el cual muchos propietarios han incrementado su caudal económico de manera considerable a costa de arrendamiento y el subarrendamiento de viviendas o porciones de esta.

En nuestro país con el Triunfo de la Revolución cubana el bien inmueble de la vivienda se despojó de estos fines poniéndose a disposición de quienes la ocupaban, incluso dándoles el derecho a transmitirse su propiedad o a pagar una renta acorde a los ingresos personales y quedando como único arrendador el Estado cubano.

El Derecho sobre Bienes en Cuba, tiene su precedente en el viejo derecho civil español y sus vertientes de la propiedad inmobiliaria. Con la promulgación de la Ley de Reforma Urbana, nuestro país se aparta en materia de propiedad de viviendas de esos conceptos retrógrados. Aun cuando hoy no se habla abiertamente de un derecho inmobiliario cubano propiamente dicho, sino de legislación en materia de viviendas, con relativa independencia del resto del ordenamiento jurídico civil.

A partir del año 1960 hasta la actualidad, se ha emitido una variedad legislativa en materia de vivienda que ha facilitado a los arrendatarios llegar a adquirir la propiedad de la vivienda que ocupan en dicho concepto mediante el pago de la misma.

De lo anterior es por lo que dentro de las modalidades contractuales que la ley civil reconoce, la figura del contrato de compra venta y del arrendamiento encuentran un importante espacio, no solo por su uso frecuente en las relaciones contractuales entre personas tanto naturales como jurídicas sino en el propio carácter supletorio que la primera impone al resto de las figuras.

El contrato de arrendamiento con opción de compra se erige como novedosa y sui géneris en la práctica cubana, por la dualidad que impone su conformación y que involucra a las figuras que anteceden (compraventa y arrendamiento) y para cuya regulación se puede requerir de importantes reformulaciones.

La Ley General de la Vivienda, con aciertos y desaciertos, es quien rige el régimen jurídico sobre la construcción, conservación y transferencia de la vivienda en Cuba, se divide en el régimen jurídico de la vivienda de propiedad personal y de propiedad estatal, y por tanto la construcción de viviendas, por las personas naturales o jurídicas autorizadas en la propia ley para ello. De esta Ley emanan una indudable cantidad de cuerpos legales de diferentes rangos y denominaciones, que en definitivas, entorpecen la aplicación del derecho, por su dispersión y en muchos casos ambigua redacción, lo cual hace difícil un cabal conocimiento e interpretación adecuada de las normas legales.

La Ley General de la Vivienda en su artículo 55 y siguientes regula el régimen jurídico de la vivienda dada en arrendamiento por el estado, sin embargo no prevé regulación alguna que alcance a la modalidad contractual del arrendamiento con opción de compra, aplicándose extensivamente la que alcanza al arrendamiento estatal, extremo que puede acarrear interpretaciones extensivas no acorde a derecho pues en definitivas, al margen de criterios doctrinales, en la práctica se asemejan los arrendatarios y los arrendatarios adquirentes en cuanto a que las viviendas son propiedad estatal hasta tanto los adquirentes no abonen la totalidad de su precio legal, a pesar de que estos últimos constituyen propietarios en potencia, pero existen marcadas diferencias.

La práctica administrativa ha impuesto de la necesidad en cuanto perfeccionamiento de la modalidad del arrendamiento con opción de compra en el sentido de atemperar la normativa a la peculiaridades de las que goza la misma, por ejemplo, quienes ostentan tal concepto siempre requieren autorización administrativa para realizar cualquier trámite, los adquirentes no pueden acudir directamente ante notario, cuestión en la que difieren también de los propietarios, a pesar de que la ley los equipara el disponer que una vez firmado el contrato los titulares tendrán la obligación de conservar la vivienda a sus expensas. En todos los supuestos los titulares están en la obligación de acreditar encontrarse al día en el pago de la deuda para poder realizar cualquier trámite autorizado legalmente, entre otros supuestos que igualmente imponen un determinado actuar.

Ante la transferencia autorizada por la Dirección Municipal de la Vivienda ante el Banco Popular de Ahorro los titulares alcanzan el concepto de arrendamiento con opción de compra derivado de la no solvencia económica del sujeto y para ello en lugar de formalizar un contrato de compra venta donde el Banco Popular de Ahorro en representación del cliente asume la deuda y este se convierte en su deudor, se formaliza tal modalidad que se traduce en la conversión en propietario hasta tanto sea liquidado el precio de la transferencia de la vivienda.

La Dirección Municipal de la Vivienda ante reclamaciones de derechos, incluso de litigios referentes a viviendas que gozan de dicho status se encuentra en controversia normativa que en ocasiones requiere de la experiencia conferida en ley a las administraciones bajo la bien conocida facultad discrecional, pero que pueden acarrear la indefensión legal en algunos supuestos.

Una revisión de las radicaciones de las administraciones municipales en Cabaiguán y Sancti Spíritus indican no pocas reclamaciones referentes a arrendatarios con opción de compra, y así por ejemplo, ante su fallecimiento se le es reconocido a sus herederos la posibilidad en cuanto le sea transferido tal concepto, con el pago de la totalidad de su precio legal, sin embargo en otros se le ha amortizado lo que se ha pagado por el arrendatario, hechos que justifican que no siempre la política es uniforme ante la inexistencia de una normativa garante de ello.

Paralelamente a lo anterior las reglas de las administraciones que en representación del Estado, asumen la deuda del reclamante que se le ha autorizado la transferencia de la propiedad, en este caso, las agencias correspondientes del Banco Popular de Ahorro, no siempre observan debidamente los requerimientos en cuanto utilizar como última fila tal concepto, si la solvencia económica así lo justifica.

Los operadores del derecho administrativo en materia de vivienda ante tal situación encuentran disyuntivas del que dimanen actos administrativos no siempre semejantes, avalado por las insuficiencias legales, y que encuentran firmeza, incluso ante inconformidades de los actores, por el respeto de las instancias revisoras a la actuación de la administración bajo el alcance de lo preceptuado en el propio artículo 670 en relación con el artículo 657 de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo,

Laboral y Económico en cuanto establece que el proceso administrativo no podrá promoverse contra las disposiciones de carácter general concernientes al ejercicio de la facultad discrecional<sup>1</sup>.

De lo antes expuesto constituye tal problemática elemento material para la presente investigación ante lo cual resulta plantear;

**Problema Científico:** ¿Cómo contribuir al perfeccionamiento en el orden normativo y práctico de la figura del arrendamiento con opción de compra en la ley General de la Vivienda?

**Hipótesis:** El perfeccionamiento en el orden normativo y práctico de la figura del arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda se logra a través de la inclusión de un régimen jurídico que impida la aplicación extensiva del régimen establecido para el arrendatario estatal.

**Objetivo General:** Demostrar la necesidad de una regulación jurídica en la Ley General de la Vivienda para el arrendamiento con opción de compra.

**Objetivos Específicos.**

1. Analizar jurídicamente el alcance de la figura del arrendamiento y su regulación en diferentes países.
2. Valorar los desaciertos normativos de la figura del arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda y su incidencia práctica.

Los métodos fundamentales que se emplearon en la investigación parten de la dialéctica materialista implícita en las carreras de Humanidades que permiten establecer los nexos y categorías necesarias para su realización así como los antecedentes problemáticos y los actuales relacionados con el tema.

Del **nivel teórico:**

---

<sup>1</sup> Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, Reproducción AGRAF, 2009, Sección, Artículo 670 con relación al 657 pág. 79 y 81.

- **Histórico-Lógico:** Se materializó al generalizar y establecer la regularidad histórico-jurídico en nuestro país y la tendencia actual concreta de los elementos fundamentales del marco teórico.
- **Jurídico Comparado:** Se empleó para contrastar las principales tesis y regulaciones referentes a la regulación del arrendamiento con opción de compra en otros países.
- **Análisis y Síntesis:** Se realizó un análisis procesal en torno al tratamiento jurídico que en la actualidad ha alcanzado a la figura del arrendamiento con opción de compra que permitió sintetizar la problemática actual.
- **Inducción y deducción:** Posibilitó llegar a posiciones generales respecto al problema de investigación a partir del conocimiento que se hace extensivo la regulación jurídica del arrendamiento estatal para la figura del arrendamiento con opción de compra.

#### Del nivel empírico:

- **Análisis documental:** utilizado para sistematizar los referentes bibliográficos y encontrar regularidades generales.

La novedad de esta investigación está dada al señalar que en nuestro territorio no se ha abordado el presente tema desde la óptica de cuestionar la necesidad de preceptos legales que expresamente le alcancen a esta figura del arrendamiento con opción de compra por lo que ejemplificar la problemática, con un marco teórico que indica la necesidad de su regulación, la hacen **novedosa**.

La tesis se estructura en dos capítulos con sus correspondientes epígrafes, conclusiones, recomendaciones, bibliografía y anexos. En el primero se presenta el análisis de las consideraciones doctrinales en torno a la regulación del arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra en Cuba y otros países, que incluye los antecedentes históricos sobre los que se sustentan tal figura. En el segundo capítulo se detalla la regulación del arrendamiento con opción de compra en la Ley General

de la Vivienda y la necesidad de su perfeccionamiento, elementos que permitieron validar el objetivo propuesto.

# Capítulo I



# **CAPITULO I: REFERENTES TEORÍCOS Y JURÍDICOS EN TORNO AL ARRENDAMIENTO.**

El arrendamiento como institución jurídica ha sido objeto de regulación en los ordenamientos más antiguos pues se trata de un contrato básico el que en el caso de Cuba se encuentra refrendado en el Código Civil de 1987 teniendo como antecedente el Código Civil español que le precedió. El arrendamiento de viviendas en el mundo moderno contribuye a la solución de los problemas habitacionales de las personas, de modo que se configura como un negocio jurídico de gran importancia y repercusión social, por lo que todo lo concerniente a su acertada regulación merece especial atención, por la incidencia que tiene en la esfera privada de las personas.

En el presente capítulo se persigue exponer los fundamentos teóricos y jurídicos en torno a dicha institución, para ello fue necesario estudiar y analizar las concepciones de diferentes autores, su definición y alcance así como su regulación en legislaciones foráneas.

## **1.1 Antecedentes Históricos sobre el arrendamiento.**

Un importante precedente en la regulación de la institución del arrendamiento, lo constituye el Contrato de Rabassa Morta, en el Derecho Foral español, que regimentaba el arrendamiento de tierras de cultivo desde la siembra hasta la muerte de las espigas.

### **Antes del triunfo de la Revolución.**

La primera Disposición relativa a los arrendamientos que tuvo vigencia durante la etapa pseudo republicana, en Cuba fue el Decreto No. 2006 del 30 de septiembre de 1933. Hasta esa fecha estuvo vigente el Código Civil Español de 1988.

Caracterizándose esta etapa hasta el año 1960 por publicar el bien inmueble de la vivienda como una mercancía de la que disponían sus propietarios arrendándola y subarrendándola a los inquilinos que la necesitaban a cambio de un precio que fijaban libremente, siendo reconocido socialmente como un negocio lícito que solo se

encontraba grabado por un impuesto municipal independiente de las tarifas que cobraban.

Los antecedentes históricos del arrendamiento de viviendas están circunscritos igualmente a normas sustantivas en materia de vivienda, encontrando espacio en la ley de la Reforma Urbana, en la Ley Nro. 48-84, en la ley rituarial civil y en la vigente Ley Nro. 65 de 1989.

### **El contrato de arrendamiento en la ley de reforma urbana:**

En la época pre-revolucionaria, en la que la vivienda no se concebía en función social, el arrendamiento alcanza un auge pleno, se arrendaba y sub-arrendaba, lo propiciaba la especulación desmedida, lo que no garantizaba un techo seguro a nadie, viviendo las clases modestas o desposeídas pendientes del pago puntual de los alquileres y gravitando sobre la tranquilidad familiar el espectro del desahucio.

El 14 de octubre de 1960, se promulgó con rango constitucional, la Ley de Reforma Urbana, que establece en su artículo segundo: "Se prescribe el arrendamiento de inmuebles urbanos y cualquier negocio o contrato que implique la cesión del uso total o parcial de un inmueble urbano.

Resumiendo, debemos subrayar que la Ley de Reforma Urbana se propuso como una de sus metas más significativas, la de convertir en propietarios de sus viviendas a todos los que las ocupaban en concepto de arrendatarios, estableciendo definitivamente el precio a pagar por las viviendas que fueran en el futuro propiedad del Estado, por haberse construido por empresas o entidades estatales o por haber quedado desocupadas

A partir de la Ley de Reforma Urbana (1960) por un período de veinticuatro años se emitieron una gran variedad de Leyes, Acuerdos, Resoluciones e Instrucciones sobre esta materia.

Entre estas regulaciones encontramos:

- **Ley No. 1033 del 22 de junio de 1962, modificada por la Ley No. 1259 del 13 de diciembre de 1973.**

Regulando la forma de exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de la vivienda estableciendo el procedimiento a esos efectos, disponiendo el embargo de los ingresos de los morosos y declarando la pérdida de los derechos a adquirir la propiedad del inmueble a los ocupantes morosos que no tuvieran abonado el 75% del Precio Legal al incurrir en mora

- **Acuerdo 149 del 20 de marzo de 1966.**

Que regula las reglas a seguir para las operaciones de permutas, compra-venta, cesión, traspaso y demás transmisiones de inmuebles urbanos.

- **Resolución 133 de 8 de septiembre de 1966.**

Disponía que los ocupantes de viviendas o locales que en concepto de Adquirentes hubieran interrumpido sus pagos mensuales después de haber abonado las mensualidades fijadas por el Consejo Superior de la Reforma Urbana y que se les suspendió la entrega del título de propiedad por determinados motivos, deberán continuar sus pagos mensuales hasta completar el precio de la vivienda a partir de la última mensualidad que hubieren abonado y en este caso no perderán la condición de Ocupantes Adquirentes, convirtiéndose en deudor moroso el que incumpla con el pago.

- **La Instrucción 8 del 1ro de febrero de 1967.**

Reglas que aplicarán las Oficinas de la Reforma Urbana a los ocupantes Adquirentes y Usufructuarios Onerosos que tengan renta fija, además de a los deudores hipotecarios, cuando solicitan modificar o rebajar las cuantías de su renta, así como la modificación del carácter o concepto de ocupación consecuente según el caso.

- **Instrucción 10 de 9 de febrero de 1967 e Instrucción 11 del 23 de febrero de 1967.**

Regularon la entrega del título de propiedad de los Ocupantes Adquirentes.

- **Resolución No 11 del 23 de febrero de 1967.**

Sobre la entrega de los Títulos de Propiedad de sus viviendas a los Ocupantes Adquirentes de viviendas que han abonado las mensualidades a la Reforma Urbana en una cuantía menor a la que correspondía a las viviendas que ocupan.

- **Acuerdo 160 del 24 de febrero de 1967.**

Le da la posibilidad a los núcleos familiares que estaban ocupando sus viviendas en concepto de adquirentes y que se encuentran abonando sus mensualidades al Consejo Superior de la reforma Urbana, se concederles el concepto de Usufructo Permanente y Gratuito si se ajustaban a determinadas condiciones establecidas en el propio Acuerdo y relacionados con los pagos que hubieran efectuado y que no hubieran incurrido en mora.

- **Resolución No. RU 16 del 25 de junio de 1973.**

En su Resuelvo Primero inciso e) se entiende al Ocupante Adquirente de la propiedad que se encuentre pagando su precio legal como ocupante principal de dicho inmueble.

Esta legislación no fue expresamente derogada por la norma legal que le precedió, Ley General de la Vivienda No 48, que contiene solo una cláusula derogatoria genérica al plantear en su Disposición Final Segunda que se derogan las Leyes, Decretos Leyes, Reglamentos y cualquier Disposición que se oponga al cumplimiento de lo que por la presente Ley se establece.

**El contrato de arrendamiento en la Ley No. 48-84.**

La Ley No. 48 de 27 de diciembre de 1984, considerando cumplidos algunos de los objetivos propuestos por la Ley de Reforma Urbana, con una visión más amplia de la problemática habitacional aumenta el radio de acción legislativo, por lo que se le titula Ley General de la Vivienda, enfocando nuevos aspectos con una óptica de mayor objetividad.

Donde su Disposición Especial Séptima dispone que: Las personas que a la fecha de entrar en vigor la presente Ley se encuentren ocupando viviendas con carácter de Adquirentes al amparo de la Ley de Reforma Urbana continuarán abonando las mensualidades establecidas en el Contrato de Compra venta celebrado, hasta su total cumplimiento e ingresarán a partir del 1ro de julio de 1985 en el Banco Popular de Ahorro las mensualidades que se encuentren pagando, siendo consideradas dichos pagos parte del precio de la vivienda. Estos pagos se efectuarán mediante

descuentos a que se refiere el artículo 16 y transitoriamente en la forma dispuesta en el segundo párrafo del artículo 13. El Banco Popular de Ahorro entregará a dichas personas el título de propiedad correspondiente con fecha 1ro de julio de 1985, mediante Contrato de Compraventa de la Vivienda, en la forma que se refiere el artículo 9.

### **El contrato de arrendamiento en el Código Civil**

La Ley No. 59 de 16 de julio de 1987, que comenzara a regir entre nosotros el 12 de abril de 1988, en su artículo 389, define el arrendamiento de la siguiente forma:

"Por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder al arrendatario un bien determinado, para su uso y disfrute temporal por el pago de una cantidad también determinada".

Como vemos estamos en presencia de una definición genérica del contrato de arrendamiento, o sea que le es aplicable a todo bien que pueda ser objeto de ese tipo de contratación, pero cuya regulación en los sucesivos artículos, son de aplicación, supletoriamente a lo que para el mismo ha reglamentado la Ley General de la Vivienda, la que en materia de bienes inmuebles constituye la ley especial, complementada, como dijimos, por las disposiciones del Código Civil, en lo que no se encuentre regulado en aquella.

Los artículos 393 y 394, establecen las obligaciones de uno u otro de los contratantes y el 395 prohíbe subarrendar el bien dado en arrendamiento "a menos que medie autorización expresa del arrendador".

### **El contrato de arrendamiento en la Ley No. 65 de 1989**

La figura del arrendamiento, lo contempla la nueva Ley General de la Vivienda, básicamente en sus artículos del 49 al 60 y su Transitoria Séptima, y ha sido considerado por el legislador como un medio de entregar viviendas por el Estado, bajo determinadas condiciones y estipulaciones y con un término definido, sin que por ello tenga que desprenderse de la propiedad de esos inmuebles. En esta

legislación se enfoca el arrendamiento bajo distintos aspectos:- El arrendamiento por parte del Estado a término y bajo determinadas condiciones.- El arrendamiento con un término de caducidad para convertir en propietario al usufructuario oneroso u ocupante legítimo devenido en arrendatario.

- El arrendatario de vivienda vinculada.
- El arrendatario adquirente.
- El arrendatario de habitación
- El arrendatario por pérdida del derecho del arrendatario adquirente para convertirse en propietario.

**-La Resolución 381 se dictó en fecha 25 de septiembre de 1989.**

Regula el “Reglamento para las Permutas”, en su Sección Cuarta del Capítulo III, en sus artículos 21 y 22 establece lo concerniente al Arrendatario Adquirente.

El artículo 21 dispone que el Arrendatario Adquirente de una vivienda propiedad del Estado mantendrá igual condición cuando el importe total de los pagos que hubiere efectuado al Banco Popular de Ahorro sea inferior al precio legal de la vivienda que vaya a ocupar, y vendrá obligado a completar dicho precio legal en los lazos y cuantías establecidos en el artículo 42 de la Ley 65 del 88, Ley General de la Vivienda.

Mientras que su artículo 22 señaló que, si el importe total abonado por el Arrendatario Adquirente fuere igual o superior al de la vivienda que recibe, obtendrá la propiedad de esta, sin derecho al reintegro del exceso, en el caso de que exista. Igualmente, no tendrá derecho al reintegro de las cantidades que haya abonado el Arrendatario Adquirente, cuando la permuta se produzca con una habitación, caso en el cual pasará a la condición de usufructuario gratuito y permanente, y el ocupante del cuarto podrá adquirir la propiedad de la vivienda mediante el pago de su precio legal.

**-La Resolución 400 del 13 de septiembre del 2000.**

Derogó la Resolución 381/89 emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Emitida por ese mismo órgano legislativo, estableciendo el nuevo Reglamento para las Permutas, que reguló la figura del arrendatario Adquirente en su Capítulo IV Sección Cuarta, Artículos 39 y 40, cuyo contenido no difiere respecto a lo que ya existía regulado en la Resolución anterior.

**El Decreto Ley 233 de fecha 2 de julio que modificó artículos de La Ley General de la Vivienda No. 65.**

En su Disposición Transitoria Primera previó que los arrendatarios que no acudieron ante la Dirección Municipal de la Vivienda a transferirse la propiedad antes del mes de febrero de 1991, tendrán derecho a optar por la propiedad del inmueble que ocupan mediante el pago de su precio legal.

**-En fecha 21 de octubre del 2003 fue emitido por el propio Instituto Nacional de la Vivienda la Resolución 617.**

Derogó la Resolución 400/00, estableciéndose un nuevo Procedimiento para las Permutas, en la que encuentra espacio las de naturaleza administrativa

**En el 2006 fue emitido por el propio Instituto Nacional de la Vivienda la Resolución 12 Reglamento para las Permutas.**

Derogó la Resolución 617/03, estableciéndose un nuevo Procedimiento para las Permutas, en la que encuentra espacio las de naturaleza administrativa, es decir cuando algunas de las partes resulta arrendatario. La misma fue modificada en parte por la resolución 343/11 de propio Presidente.

## **1.2 El contrato de arrendamiento. Definición y alcance.**

La mayor parte de los autores consideran el arrendamiento como una relación obligacional. Los que se oponen se sustentan en que el arrendamiento es un poseedor de la cosa arrendada y tiene sobre ella un poder directo e inmediato, es quien utiliza la cosa conforme a su destino y quien extrae de ella sus utilidades y frutos.

- **PLANIOL** define al arrendamiento como “un contrato por el cual una persona se obliga a entregar a otra el goce temporal de una cosa, mediante el precio proporcional al tiempo<sup>2</sup>”.

El arrendamiento de cosas para **ALBADALEJO** “es el contrato por el que una persona (arrendador) se obliga a proporcionar a otra (arrendatario) durante corto tiempo el uso del goce de una cosa o derecho a cambio de una contraprestación cualquiera.

**PICAZO Y ANTONIO GULLÓN** al definir el arrendamiento coinciden con la definición que ofrece el Código Civil español en su artículo 1542 diciendo que es aquel contrato en el que “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

**ROJINAS VILLEGAS** lo define como “un contrato por virtud del cual, una persona concede a otra, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto.

En el arrendamiento el dueño de la cosa arrendada conserva el poder y disposición que tuviera sobre aquella y atribuye al adquirente (arrendatario) solo las facultades de goce, que pueden consistir meramente en el uso y posesión de la cosa arrendada, o también en percibir sus frutos.

Desde el punto de vista del derecho anglosajón, **HENRY CAMPBELL BLACK** lo define en su libro *Black's Law Dictionary* de la siguiente manera<sup>3</sup>:

**Una segunda definición expresa que:** “es un contrato escrito para permitir o rentar un edificio, una porción de tierra o una pieza de equipo por un período de tiempo a cambio del pago de una cuota<sup>4</sup>...”.

---

<sup>2</sup> RAPA, V.: “*Manual de Obligaciones y Contratos*” Tomo II Pág. 75, Ed. Félix Varela, La Habana, 2003.

Revista Jurídica de Panamá, España e Iberoamérica – [www.revista.grupoevos.com](http://www.revista.grupoevos.com)

Página 4 de 24

<sup>3</sup> Cfr. H. CAMPBELL BLACK, «Black's Law Dictionary. A Law Dictionary Containing Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern», 706. Todas las traducciones realizadas en la presente investigación son libres.

<sup>4</sup> Cfr. P.H. COLLIN, «Dictionary of Law», 175.

**S. E. WILD** explica que el arrendamiento es “un acuerdo en el cual el derecho de tenencia o de uso de bienes inmuebles o el derecho para usar bienes personales es transferido a otro por un período de tiempo establecido a cambio de una consideración, típicamente en la forma de pagos periódicos”.

Una última definición bajo la concepción anglosajona es: Un contrato bajo el cual el dueño de una propiedad (el dueño o arrendador) concede a otra persona (el inquilino o arrendatario) exclusiva posesión de una propiedad por una tiempo estipulado, usualmente (pero no necesariamente) a cambio de una renta y algunas veces la suma de un capital conocida como anticipo... Un arrendamiento debe ser hecho en documento formal (una escritura) el cual es llamado asimismo arrendamiento.

Existen además definiciones elaboradas por autores basados en el Derecho Civil, la presentada por **CABANELLAS** dice: “Dar a una persona, llamada arrendatario, una cosa, para que la beneficie o use de ella temporalmente, mediante el pago de una renta. Tomar de una persona, llamada arrendador, una cosa con tal condición...”.

**SEGÚN J. M. GARCÍA** Urbano “el arrendamiento es un contrato por el cual unde las partes obliga a pagar a la otra un precio y la otra, en cambio, a proporcionar a aquélla el uso y disfrute temporal de una cosa, a prestarle determinados servicios o a llevar a cabo una obra”.

Otra definición que establece el mismo autor es la siguiente: “Contrato de cesión del goce de toda clase de bienes, excepto de los que se consumen con su uso, por precio cierto y durante tiempo determinado”.

Por su parte, **R. SÁNCHEZ MEDA** expresa que “el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio”.

Contrastando las diferentes definiciones presentadas con el Código Civil salvadoreño se puede apreciar que existen elementos comunes, pero se distingue este último por abarcar no sólo el arrendamiento de cosas (v.g. casas, edificios, tierras, etc.), sino que incluye los arrendamientos de obras y servicios.

Desglosando las definiciones antes mencionadas, puede darse la siguiente clasificación según **R. SÁNCHEZ MEDAL**: “es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de *intuitu personae*... Además, es consensual cuando recae sobre muebles... es formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse...”.

**ALESSANDRI Y SOMARRIVA** explican que es un derecho personal o de crédito porque su origen es el acuerdo de las partes, la voluntad del arrendador y Arrendatario; sin embargo, no profundizan en el análisis de dicha afirmación.

**BORDA** aclara que es considerado un derecho personal por la teoría clásica romanista donde el arrendatario no goza de la cosa en forma directa debido a que es el arrendador el que le permite ese derecho

**R. SÁNCHEZ MEDAL** contradice la postura de **TROPLONG** alegando que<sup>36</sup>: a) no solamente el arrendamiento es inscribible en el Registro, sino que existen otros actos como la inscripción de personas jurídicas, de testamentos, resoluciones judiciales y b) la oponibilidad del arrendamiento es lograda mediante una subrogación legal, donde el adquirente sustituye al arrendadores los derechos y obligaciones.

A pesar de existir similitudes y diferencias, tanto del pensar de los autores anglosajones como de autores del Derecho Civil, se acepta mayoritariamente el considerarlo un contrato donde una de las partes entrega a otra una cosa, a cambio de recibir cierta cantidad de dinero, que puede ser entregada en una o varias cuotas.

Se identifican como características principales: el ser un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo y nominado. Se analizó la posibilidad de ser “*intuitu personae*” y se concluye que es más bien una restricción del legislador para proteger al arrendador de las posibles actuaciones del arrendatario, siendo un ejemplo de esta el subarrendamiento.

Finalmente, respecto de las obligaciones de las partes, el arrendador tiene tres principales, las cuales son: entregar al arrendatario la cosa arrendada, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. El arrendatario tiene como

obligación principal el pagar la renta, la cual es un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento. Además debe usar la cosa según los términos convenidos y realizar las reparaciones locativas.

A lo largo de este capítulo se han presentado diversas posiciones de lo que se considera el arrendamiento desde el punto de vista doctrinario.

En nuestro ordenamiento jurídico la figura del arrendamiento se recoge en el artículo 389 del Código Civil Cubano y es a la que nos afiliamos en la siguiente investigación en la que se dispone: “Por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder al arrendatario un bien determinado, para su uso y disfrute temporal, por el pago de una cantidad de dinero también determinada”.

### **1.2.1 El arrendamiento con opción de compra. Definición.**

La figura del arrendamiento con opción de compra resulta atípica para cualquier ordenamiento jurídico por la dualidad que impone su configuración si de figuras contractuales se refiere. Numerosos tratadistas han aproximado conceptualmente su alcance, por lo que una breve referencia a tales definiciones y/o valoraciones resulta elemento necesario para su estudio.

Para el español **PABLO ALOY**: El contrato de arrendamiento con opción de compra se ha convertido en una de las soluciones más usadas, ya que las empresas promotoras obtienen rentabilidad por el inmueble a través del arrendamiento y mientras tanto el arrendador puede obtener la financiación necesaria para poder efectuar posteriormente la compra.

Para **ALOY** el contrato de arrendamiento es un contrato compuesto en el cual unimos en una misma relación jurídica, el alquiler de la vivienda con el derecho del arrendatario a comprar una vivienda en un período de tiempo determinado y en condiciones preestablecidas.

El problema de este tipo de contrato surge con la opción de compra, pues se trata de una figura atípica que no está regulada en ninguna ley y por tanto su configuración

se deja al arbitrio de las partes contratantes las cuales deberán observar especial diligencia en la configuración del contrato.

**Para VEGA VEGA** “es un contrato de compraventa con reserva de dominio y con arrendamiento”. En tal sentido se considera un contrato mixto, compatible con la legislación civil<sup>5</sup>, integrándose la compraventa y el arrendamiento.

El Doctor: **MARIO CASTILLO FREYRE** define la opción de compra como: “**Arrendamiento – Venta**”. Agregando que es un contrato usual en nuestros días, se trata de un acto que comparte rasgos característicos tanto de la compra-venta como del arrendamiento y lo definiría como el contrato a través del cual una parte denominada arrendador – vendedor se obliga a entregar un bien a otra denominada arrendatario-comprador. Este último podrá usar el mismo y deberá pagar mensualmente (o en períodos distintos, sí ello se conviniera así) a su contraparte una determinada cantidad de dinero, la misma que constituirá, a la vez, renta y pago parcial del precio de una compra –venta. La transferencia de propiedad del bien se producirá en el momento que el arrendatario-comprador pague la última cuota (que comparte al mismo tiempo la naturaleza jurídica de renta y de precio) convenida. En buena cuenta el arrendamiento-renta comparte en su naturaleza elementos propios tanto del contrato de arrendamiento como del de compra-venta.

El arrendamiento-venta después de concluido el plazo, el arrendatario comprador será propietario del bien, en la medida que haya pagado la última cuota teniendo derechos a poseer el bien ahora a título de propietario y no de arrendatario.

En nuestro caso **DÁVALOS FERNÁNDEZ** asevera que el contrato de arrendamiento con opción de compra surge debido a la imposibilidad de muchas personas de suscribir contratos de compraventas, por no poseer capacidad de pago, al no tener ingresos fijos ni codeudores solidarios.

---

<sup>5</sup> Vega Vega, Juan. Comentarios a la Ley General de la Vivienda. Editorial Ciencias Sociales, La Habana,

### 1.3 El contrato de arrendamiento en el derecho comparado.

Las legislaciones foráneas han dedicado espacios normativos a la regulación del arrendamiento en tanto ofrece solución a los intereses más que al propio estado a los particulares.

En el derecho alemán se distingue el arrendamiento de uso (*miete*), en el cual: el arrendador se obliga a proporcionar al arrendatario el simple uso de la cosa arrendada, del llamado arrendamiento de disfrute (*pacht*) en el cual el arrendador se obliga a proporcionar al arrendatario el uso de la cosa arrendada y el goce de los frutos de la misma, en tanto pueden ser considerados como productos de ella.

En el derecho italiano dentro del conceptogénérico de cosas, que es el contrato por el cual una parte se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa mueble o inmueble, se subdistingue del contrato de arrendamiento de disfrute, que se define como un arrendamiento que tiene por objeto el goce de una cosa productiva, sea mueble o inmueble en el cual el arrendatario debe cuidar de la gestión de la misma de conformidad con el destino económico de la cosa y con el interés de la producción, correspondiéndole los frutos y demás utilidades que de la cosa se deriven.

El Código Civil español no contiene especial subdistinción dentro del arrendamiento de cosas en contraste con lo que ocurre en otros ordenamientos tales como el derecho alemán e italiano y a los que nos referimos anteriormente. Este Código comprende dentro del contrato de arrendamiento una de las formas que reguló el derecho romano o sea el arrendamiento de cosas, ya no incluyen bajo la denominación general de arrendamiento la prestación de servicios, ni el contrato de obra como sí aconteció en el Derecho Romano y sigue ocurriendo en el moderno derecho francés italiano y español.

Se esgrime el hecho de que en algunas legislaciones como la española se inscriben el arrendamiento en el Registro de la propiedad. La Ley Hipotecaria admite la inscribibilidad de los arrendamientos de inmuebles que tengan una duración pactada

de más de seis años o aquellos en que exista un pacto expreso para su inscripción, también existen arrendamientos protegidos con prórrogas legales. A esta categoría pertenecen los arrendamientos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la Ley de Arrendamientos Rústicos los que conceden a su titular un derecho de gran fortaleza.

El Código Civil español regula el contrato de arrendamiento que puede ser de cosas, de obras o servicios.

Todo lo concernientes al contrato de arrendamiento está regulado en los artículos del 1542 al 1603 permitiéndose el subarrendamiento al establecer que “cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la casa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.

Otros modelos europeos, como el alemán, han basado su actuación en ofrecer unas condiciones legislativas y fiscales favorables para los propietarios que alquilen su hogar, impulsando así el alquiler privado. “Su política de vivienda hace que resulte más interesante vivir de alquiler y arrendar tu propia casa que vivir en régimen de propiedad”, destaca Gregorio Mayayo, presidente de la Asociación Hipotecaria Española.

En Francia se ha desarrollado una importante actividad inmobiliaria especializada en construir, gestionar y administrar productos, (Habitación à Loyer Modéré) o viviendas de alquiler reducido. Además, se protege al propietario frente a los impagos.

Un caso diferente es el de Gran Bretaña, donde la proporción de viviendas en alquiler privado es pequeña. Sin embargo, "se compensa con un parque de vivienda pública mucho mayor que ha sobrevivido a las drásticas políticas de privatización que se han dado en el país", señala Jesús Leal.

### 1.3.1 La opción de compra en España.

En España se establece el contrato de suministro mediante lo mismo, el sector público pretende la adquisición, arrendamiento financiero y el arrendamiento, con y sin opción a compra, de productos y bienes muebles.

Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino.

Lo conceptualizan de la siguiente manera:

Se trata de un contrato atípico, no contemplado por la Ley, sino que es de configuración jurisprudencial.

La llamada opción de compra constituye un negocio jurídico atípico o innominado que no aparece expresamente regulado en el Código Civil, aunque venga reconocido a los efectos registrales en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario (lo que no implica que tenga carácter de derecho real) debiendo considerarse admitido con base en el artículo 1255 del Código sustantivo y en la doctrina legal que ha perfilado su concepto y caracteres.

Se ha definido como un precontrato, en principio unilateral, en virtud del cual una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no del contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante.

La principal **ventaja** de esta opción para el comprador es que los pagos que se van realizando durante la vida del contrato de arrendamiento no van a un saco roto. Así,

el inquilino no pierde el dinero invertido durante el arrendamiento, sino que forma parte del precio final del inmueble.

Este tipo de contrato es válido tanto en obra nueva, como en pisos de segunda mano, y también en viviendas de Protección Oficial. En el caso de viviendas de Protección Oficial es conveniente consultar la normativa al respecto en la comunidad en la que nos encontremos.

### **Contrato de alquiler con opción a compra:**

El contrato en sí es similar a cualquier contrato de arrendamiento. La diferencia estriba en que este incluye una cláusula adicional en la que se fijan las condiciones de la opción de compra: Precio, plazos, cargas, otorgamiento de escritura pública y gastos e impuestos.

Los interesados, por tanto, firman un contrato mixto en el que el arrendador o propietario de la vivienda cede en arrendamiento su propiedad durante un plazo de tiempo estipulado y garantiza al arrendatario o inquilino que podrá adquirirla en los términos que fije el contrato. Llegado el momento de la compra, ambos, arrendador y arrendatario, se comprometen a elevar a escritura pública de compraventa el anterior contrato.

Este tipo de contratos está amparado por la Ley de Arrendamientos Urbanos y el artículo 1.255 del Código Civil, en el que se dice que “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por inconveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”.

A partir de lo anterior es que se encuentran las ventajas e inconvenientes de dicha modalidad, la que se detalla a continuación.

## **Ventajas**

- Es especialmente interesante para propietarios de vivienda que quieran vender en una coyuntura tan complicada como la actual y la incertidumbre sobre la evolución del sector.
- Es una alternativa intermedia muy atractiva para jóvenes que se quieran emancipar, quieran comprar, pero tengan dificultades para acceder al crédito. Con esta opción pueden destinar las cuotas mensuales del alquiler como anticipo de la compra.
- En el contrato de arrendamiento se fija el precio de venta del inmueble y el plazo para que se ejercite la opción de compra. En el contrato de arrendamiento se pueden establecer cláusulas que garanticen el compromiso de compra del inmueble por parte del inquilino, como un importe en concepto de señal o una renta de alquiler por encima del precio habitual.
- Si al vencimiento del contrato de arrendamiento con opción de compra, el inquilino decide no adquirir el inmueble, los importes percibidos van a cuenta del alquiler y no deben ser desembolsados.

## **Inconvenientes**

- La compra es una opción que tiene el inquilino, no una obligación. A no ser que se establezca lo contrario en el contrato, el inquilino puede terminar desestimando la opción de compra o intentar renegociar el precio de venta.
- Igual que en un arrendamiento de vivienda, tener inquilinos puede comportar una serie de problemas para el propietario del inmueble: impago de cuotas, desperfectos en el inmueble, conflictos con la comunidad de propietarios, responsabilidad civil por daños a terceros.
- La actual situación del mercado inmobiliario, con un ajuste constante de los precios, hace menos atractiva esta opción para compradores que no estén dispuestos a pactar un precio de venta que saben que seguramente va a seguir bajando.

#### **1.4 Naturaleza jurídica del Arrendamiento.**

El Arrendamiento constituye un Contrato Civil mediante el cual, un propietario o poseedor autorizado entrega la posesión de un bien, por un término señalado, a cambio de un precio o renta. Pueden ser objeto de este contrato tanto los bienes muebles como inmuebles rústicos y urbanos y los semovientes, con excepción de aquellos cuyo arrendamiento estuviere prohibido por Ley. Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de arrendamiento. Y el arrendatario es el que recibe la posesión del bien en arrendamiento.

El contrato de arrendamiento se celebrará por escrito y deben concurrir en ellos las condiciones esenciales para su validez, el que una vez suscrito es de obligatorio cumplimiento.

Pueden celebrar válidamente este contrato las personas que, con arreglo a su Ley nacional tengan capacidad para obligar y obligarse o para ejercer actos de administración.

El precio ha de ser cierto y puede consistir en dinero, frutos o en otra cosa mueble determinada en cantidad y calidad. Debe ser pagado en el lugar y la fecha fijados en el contrato.

Desde el punto de vista civil, en la norma sustantiva, Código Civil Ley No. 59 de fecha 16 de julio de 1987, en su artículo 389, se preceptúa que por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder al arrendatario un bien determinado, para su uso y disfrute temporal, por el pago de una cantidad de dinero también determinado. Además, de acuerdo con el Artículo 390, se regula que el derecho nacido del arrendamiento se trasmite a los herederos de este por el término del contrato.

De acuerdo con el artículo 52 de la Ley General de la Vivienda el Arrendatario de Vivienda propiedad estatal tendrá los derechos siguientes:

a) Determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él la vivienda, y dar por terminada la convivencia en la forma y con las limitaciones que para el

propietario establecen los artículos 64 , 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley;

- b) Ocupar las vivienda durante todo el término del arrendatario;
- c) Solicitar la transferencia de la propiedad de la vivienda cuando tuviere derecho a ello;
- d) Permutar la vivienda o ceder los derechos al arrendamiento de la misma, previa aprobación de la Dirección Municipal de la vivienda.

Mientras que el artículo 53 por su parte establece que el ocupante arrendatario de las viviendas propiedad estatal tendrá, además de las obligaciones que establece la Ley para este tipo de contrato, las siguientes:

- a) Mantener la ocupación de la vivienda;
- b) Realizar a su costo el mantenimiento y las reparaciones menores que requiere la vivienda. En los edificios multifamiliares deberá, además, contribuir con la cuota que se establezca;
- c) Abandonar de inmediato la vivienda cuando cese su derecho a ocuparla;
- d) Mantener el cuidado, conservación y destino de la vivienda sin realizar modificaciones algunas sin previa aprobación de la Dirección Municipal de la Vivienda.

Según el artículo 54 de la propia Ley;

Las viviendas del Estado dadas en arrendamiento podrán ser permutadas por sus arrendatarios, sin que puedan oponerse a ello los ocupantes que no ostenten igual condición legal que el titular.

La permuta deberá ser aprobada previamente mediante resolución, por la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente al domicilio de cualquiera de las viviendas objeto de la operación.

De acuerdo con el artículo 55:

Los derechos sobre las viviendas del estado dadas en arrendamiento podrán ser reconocidos a favor de las personas que hayan convivido permanentemente con el titular en los casos siguientes:

- a) Por fallecimiento del titular, al ex –cónyuge o familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que hubieren convivido permanentemente con la anuencia del mismo por lo menos durante dos años antes de la fecha del fallecimiento, y durante cinco años en los demás casos;
- b) Por ausencia definitiva del territorio nacional, al cónyuge de matrimonio formalizado o no, ex –cónyuge, o familiar del titular, hasta el cuarto grado de consanguinidad, siempre que hubieren residido en la vivienda permanentemente durante no menos de cinco años antes de la salida del país y siempre que no fuere propietario de otra vivienda;
- c) En caso de mudada de domicilio, al cónyuge, ex –cónyuge, ascendiente o descendiente que hubieren residido conjunta y permanentemente con el titular de la vivienda, durante un año antes de la fecha de la mudada.

En el derecho administrativo el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos es aquel que se efectúa entre el estado, propietario del bien (arrendador), y los particulares (arrendatarios) cuyo objeto es el bien inmueble urbanos que podrán ser viviendas y locales, el cual se celebrará por escrito y a cambio de una mensualidad, donde cada parte tendrá derechos y obligaciones, el que podrá cesar por el incumplimiento de estas o por voluntad de una de las partes.

El concepto de Ocupantes Adquirentes se concibió por primera vez con la Ley de Reforma Urbana, al darles la oportunidad a determinadas personas a adquirir la propiedad de las viviendas que ocupaban desde antes del año 1960, mediante el pago un precio legal que fijaban, el cual tendrían que ingresar a la Reforma Urbana a través de mensualidades que se fijarían de acuerdo a lo dispuesto, concepto que se fue perfeccionando con la legislación posterior, basada en un conjunto de Leyes, Acuerdos, Instrucciones y otros que condujeron al conocido Arrendatario Adquirente.

Al dictarse la Ley General de la Vivienda No. 65 en el año 1988 se concibió a un nuevo Arrendatario Adquirente que en este caso obtendría la propiedad en virtud de

dicha Ley, igualmente mediante el pago de su precio legal, y esta vez a través del Banco Popular de Ahorro.

A esta modalidad atípica del arrendamiento de inmuebles urbanos en el que la parte arrendataria pagará una mensualidad determinada en atención al precio legal de la vivienda, mediante la cual podrá adquirir la propiedad del inmueble, una vez complete su precio legal, se le denomina Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra, regulado el artículo 44 de la Ley General de la Vivienda y que se suscribe a través del Banco Popular de Ahorro, como ente mediador entre el particular y el Estado.

Aunque también existen otras formas en que se presenta la figura del arrendatario adquirente en nuestra legislación, lo cual no abordaremos por ser nuestro objeto.

# Capítulo II



## **CAPITULO II VALORACIONES JURÍDICO PRÁCTICAS EN TORNO A LA REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA EN LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA.**

La figura del arrendamiento con opción de compra ha derivado en una figura atípica y novedosa en tanto como modalidad contractual conforma rasgos de las figuras de compraventa y arrendamiento, de lo que se erige su carácter sui generis. La vigente Ley General de la Vivienda contempla en su normativa los casos en los que algunos reclamantes se considerarán arrendatario adquirente de la propiedad, sin embargo no establece un régimen jurídico que se atempere a los diferentes supuestos que puede alcanzar a los que gozan de tal carácter ante las disímiles situaciones de hecho de los que requieren pronunciamiento administrativo.

Con el presente capítulo perseguimos valorar la regulación jurídica de la figura del arrendamiento con opción de compra en la ley sustantiva en materia de vivienda con el objeto de valorar la necesidad de su reformulación en el orden normativo y práctico.

### **2.1 El arrendamiento con opción de compra en Cuba. Consideraciones generales.**

A través de la historia se han reconocido dos formas principales de Arrendatarios Adquirentes, el de la reforma Urbana y el de la Ley General de la Vivienda, que se encuentran relacionados por la obligación de abonar en concepto de transferencia de la propiedad el precio legal de la vivienda, a través de mensualidades, y se diferenciaron básicamente en la forma de efectuar los pagos del precio legal, ya que en la época en que se dictó la Ley de Reforma Urbana se estableció que los pagos se realizaran a través del correo por el método de la chequera, mientras que la forma que prevé la Ley General de la Vivienda es a través del Banco Popular de Ahorro por pagos en efectivo.

Cuando al momento de suscribir un contrato, derivado a un acto administrativo previo

que autorizó la transferencia de la propiedad de una vivienda, resulta que el comprador no tiene ingresos fijos a los que se le pueda practicar las retenciones ni codeudores solidarios que puedan asumir la obligación de pago, el Banco Popular de Ahorro otorga otro contrato diferente que le da la condición al titular de arrendatario adquirente de la propiedad de la vivienda, categoría jurídica aceptada en el artículo 44 de la Ley General de la Vivienda, pero que tiene sus orígenes desde la extinta Reforma Urbana, cuyo Consejo Superior emitió el Acuerdo No.149, de fecha 20 de marzo de 1966, que establece alguna regulación jurídica relacionada con el tema estableciendo algunos supuestos en los que el solicitante del traspaso de la propiedad de viviendas quedaría en concepto de “adquirente”.

Con la citada Resolución que autorizó la transferencia la persona a la que se le reconoció el derecho concurre a la sucursal bancaria a suscribir Contrato de Compraventa por concepto de Ley General de la Vivienda, donde tienen que demostrar determinadas garantías de pago.

Dentro de las garantías de pago encontramos:

- Centro de trabajo donde se proceda a efectuar la retención.
- Estabilidad laboral dentro de los cinco años anteriores a la fecha, en el mismo centro de trabajo, aunque se valorar las posibilidades, en caso de inestabilidad laboral, por el Analista de Riesgo, mediante el Comité de Riesgo que está compuesto por varios Especialistas.
- Solvencia económica, relativo al salario, ingresos percibidos por el núcleo familiar que dependían de la persona, o sea, que tenga capacidad de pago.
- Al menos dos codeudores, que pueden ser más cuando la persona es inestable o los codeudores son por ejemplo jubilados, etc., que puedan asumir la deuda.

Estas garantías fungen como un mecanismo de defensa que adopta la sucursal bancaria para asegurar que su crédito no se inmovilice evitando impagos. Sin embargo, en ocasiones en el caso de los jubilados o pensionados que poseen una pensión es una tendencia que existe por parte del Banco a declararlos insolventes

económicamente, otorgándole un Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra, sin tener en cuenta que la pensión que reciben por tener un carácter vitalicio, o sea, de por vida, debería constituir una garantía de pago.

Si resulta imposible por parte del Banco practicar las retenciones, por no estar apta la persona para concertar dicho contrato, lo cual es determinado por el Banco teniendo en cuenta los requisitos anteriormente expresados, entonces la persona se encuentra en estado de insolvencia económica por no poseer garantías de pago y ante esto el Banco le da la posibilidad de concertar un Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra y la propiedad no se transfiere mientras no concluya el pago del precio legal, lo cual constituye una modalidad atípica del Contrato de Compraventa.

Con la Ley General de la Vivienda se mantiene la condición del adquirente y según las consideraciones de **DÁVALOS FERNÁNDEZ** el contrato de arrendamiento con opción de compra surge debido a la imposibilidad de muchas personas de suscribir contratos de compraventas, por no poseer capacidad de pago, al no tener ingresos fijos ni codeudores solidarios, como ya se ha explicado.

Lo cierto es que la categoría jurídica de arrendatario adquirente es una condición transitoria concedida al beneficiario que cumple los requerimientos legales para ser titular de la vivienda en concepto de propietario pero tiene un impedimento económico, por lo que suscribe un contrato con el Banco Popular de Ahorro a largo plazo, al no poder demostrar su solvencia, que no lo imposibilita para que liquidada su obligación de pago adquiera la debida titularidad.

En definitivas, al margen de criterios doctrinales, en la práctica se asemejan los arrendatarios y los arrendatarios adquirentes en cuanto a que las viviendas son propiedad estatal hasta tanto los adquirentes no abonen la totalidad de su precio legal, a pesar de que estos últimos constituyen propietarios en potencia, por ejemplo, siempre requieren autorización administrativa para realizar cualquier trámite, los adquirentes no pueden acudir directamente ante notario, cuestión en la que difieren también de los propietarios, a pesar de que la ley los equipara el disponer que una vez firmado el contrato los titulares tendrán la obligación de conservar la vivienda a sus expensas. En todos los supuestos los titulares están en

la obligación de acreditar encontrarse al día en el pago de la deuda para poder realizar cualquier trámite autorizado legalmente.

No obstante, entre los arrendatarios adquirentes y los arrendatarios de vivienda estatal existen marcadas diferencias entre las que se señalan el hecho de que el segundo está obligado a mantener la ocupación de la vivienda y de no hacerlo puede perder su condición, lo que no ocurre con los adquirentes. Las viviendas de los arrendatarios estatales son controladas por las Direcciones de la Vivienda, en representación del Estado; para el caso de los arrendatarios adquirentes dicho órgano administrativo ni siquiera tiene el control de las personas que ostentan ese concepto.

En estos casos de arrendamientos con opción de compra, el Banco Popular de Ahorro no realiza gestión de cobro alguna, sino que al tercer mes de no realizar el pago correspondiente serán remitidos a la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente para que proceda en consecuencia.

En resumen, con respecto a los impagos de deudas contraídas con el Banco Popular de Ahorro por razón de Ley General de la Vivienda, está definido un tratamiento diferenciado en atención a que se trate de un Contrato de compraventa, propiamente dicho, o que sean Contratos de compraventa con opción de compra y por ende, arrendatarios adquirentes.

De los elementos que se han expuestos no cabe dudas en cuanto la figura del arrendamiento con opción de compra tiene su base en el régimen que para el arrendatario ha preceptuado la Ley General de la Vivienda, sin embargo existe un propietario en potencia al que se le ha impuesto cierta desprotección legal derivada a tal dualidad, sobre la que pesa la figura base (arrendamiento), por ello detallar ciertas especificidades en torno a la compraventa en la ley sustantiva resulta oportuno.

### **2.1.1 Sobre el contrato de compraventa en la Ley General de la Vivienda.**

La Ley ritaria civil en su artículo 334 dispone que por el contrato de compraventa el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de un bien al comprador, mediante su entrega y este a pagar por él determinado precio en dinero.

La Ley General de la Vivienda en su Capítulo III, específicamente en sus artículos 37 y siguientes dispone que las viviendas que el Estado construya o queden disponibles a su favor pueden ser transferidas en propiedad a las personas seleccionadas mediante Contrato de Compraventa, en que comparece el Banco Popular de Ahorro, en representación del Estado por una parte y la persona a la cual se asigna la vivienda por la otra.

El contrato de compraventa que regula la Ley General de la Vivienda tiene características especiales, pues se trata de una compraventa a plazos llamado “compraventa con reserva de dominio” o con pacto de dominio reservado.

En estos casos para concurrir a las Agencias del Banco Popular de Ahorro los interesados deben haber acreditado debidamente su estado civil ante la Dirección Municipal de la Vivienda, que determinará quiénes son las personas que están dentro de los casos previstos para realizar la transferencia de la propiedad ya sea por nueva asignación o por otras causas establecidas legalmente, en cuyo caso dictará Resolución fundada, apercibiéndolas de la obligación de acudir a la entidad bancaria a suscribir el contrato.

En el caso del contrato de compraventa de una vivienda la propiedad se trasmite al comprador y este asume una deuda de carácter personal con el Banco Popular de Ahorro por el importe del precio legal más los intereses bancarios. Dicho contrato de compraventa debe reunir todos los elementos necesarios para que ser considerado a todos los efectos legales título de propiedad ya que, en definitivas, constituye el título traslativo de dominio y resulta inscribible en el Registro de la Propiedad correspondiente, debiendo describirse adecuadamente la vivienda, con expresión de sus límites o linderos.

Igualmente en el contrato se hace constar el precio, la forma de pago; o sea, la cantidad que se abona al inicio cuando el comprador prefiera adelantar parte del precio, y el importe de las mensualidades, así como el número de plazos en el cual se amortizará la deuda.

Las personas que sean beneficiadas por este concepto, desde el momento que firmen el contrato con el Banco, podrán disponer libremente del inmueble con independencia de la deuda personal que contraen.

Según lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley General de la Vivienda, corresponde a la Dirección Municipal de la Vivienda la determinación del precio legal, cálculo que efectuará el Departamento de Inmobiliaria y Renta de la Dirección Municipal de la Vivienda mediante Certificado correspondiente o por tasación realizada por arquitectos de la comunidad.

La Instrucción No.9, de 30 de julio de 1985, del Instituto Nacional de la Vivienda, regula el procedimiento y la forma de calcular el precio legal de las viviendas, que se determina también sobre las bases del Acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de fecha 16 de noviembre de 1987.

En relación con lo anterior se dictaron además Resoluciones Conjuntas INV-CEP-CEF, (Instituto Nacional de la Vivienda- Comité Estatal de Precio- Comité Nacional de Finanza) ) de fecha 1ro de julio de 1985, referida al descuento por depreciación a las viviendas del fondo actual e INV-CEF (Instituto Nacional de la Vivienda-Comité Estatal de Finanza), de fecha 25 de diciembre de 1990, sobre el cálculo del precio legal teniendo en cuenta la depreciación por el estado técnico y los años de la vivienda, así como la No.11 del MEP-INV(ministerio de Economía y Planificación-Instituto nacional de la Vivienda), de 16 de julio del 2002, que modifica algunos apartados de las anteriores a fin de hacer extensiva a las viviendas la determinación de su estado técnico constructivo para el cálculo del precio legal para ser consecuente con el límite máximo de depreciación por años de construcción de una vivienda en buen estado técnico con el límite mínimo de regular o mal estado.

La mayoría de las reclamantes no abonan el precio de una sola vez, sino que lo hacen a plazos, razón por la cual al precio legal, que representa el valor de la vivienda, hay que sumarle los intereses bancarios, de lo que resulta el llamado “precio de transferencia”.

El Banco Popular de Ahorro podrá disminuir el importe de las mensualidades pactadas en el Contrato de Compraventa solo en aquellos casos en que la reducción

de los ingresos del comprador impida al centro de pago al cual está vinculado laboralmente efectuar las retenciones previstas por la Ley.

También el Banco Popular de Ahorro, a través de sus agencias de población, viene obligado a agotar la gestión administrativa para hacer efectivo el pago de los adeudos pendientes de liquidar, así como orientar adecuadamente al comprador cuando la causa del impago sea la reducción de sus ingresos con posterioridad a la formalización del contrato de compraventa.

Con respecto a la gestión de cobro del Banco Popular de Ahorro para la recuperación de las amortizaciones de la Ley General de la Vivienda ante diferentes causales que pueden generar el no cobro debemos particularizar algunos aspectos:

- ❖ La reducción de la mensualidad por solicitud del deudor será autorizada por el Director de la oficina donde se encuentre registrada la deuda, solamente cuando fuere imposible mediante retenciones al deudor o a los codeudores solidarios, que produzca inmovilización del cobro del adeudo. Ejemplo, deudores desvinculados laboralmente con posterioridad a la suscripción del contrato o deudores que poseen ingresos que no posibilitan al centro de trabajo efectuar las retenciones de acuerdo a lo que establece la Ley
- ❖ En los casos que el solicitante plantee una reducción de la mensualidad sobre la base de una disminución de sus ingresos, a pesar de la cual no resulte imposible el cobro mediante las retenciones, no se aceptará la solicitud.
- ❖ Cuando se hace imposible el pago y el deudor concurre a pactar otra forma de pago, se analiza su situación y de considerarla justa, se propondrá otra mensualidad a pagar de acuerdo a sus posibilidades, conviniendo una nueva forma de pago.
- ❖ Cuando el deudor deje de pagar una mensualidad se requerirá por el Banco Popular de Ahorro, de no responder se visitará por un trabajador bancario designado. De prolongarse los impagos por cuatro meses se somete el caso a la Dirección Municipal de la Vivienda para que actúe de conformidad con el procedimiento administrativo ante la existencia del crédito inmovilizado.

Ante la no certeza en cuanto la posibilidad del pago por parte del reclamante que se le ha autorizado la transferencia a través del Banco Popular de Ahorro esta

administración no le trasfiere la vivienda hasta tanto no concluya el pago de su precio legal, supuesto en la que el comprador se **considerará como arrendatario adquirente de la propiedad**, y que detallamos con mayor precisión a continuación.

## **2.2 Tratamiento jurídico del arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda en Cuba. Aciertos y desaciertos.**

En los casos de transferencia de la propiedad, ya sea, por nueva asignación (artículos 41-42), por fallecimiento del titular (artículo 78), por salida del país (artículo 81), por cambio de vivienda autorizado por el Gobierno (artículo 71) , (todos de la Ley General de Vivienda), entre otros casos, la solicitud del derecho por la parte actora se hará a instancia de la parte interesada, ya sea con representación letrada o no, o de oficio, ante la Dirección Municipal de la Vivienda, donde se abre Expediente y se pone en curso el proceso y se finaliza dictando Resolución que expresamente le concede el derecho al interesado a concurrir al Banco Popular de Ahorro a transmitirse la propiedad del inmueble mediante el pago de su precio legal, atendiendo al cual se fijan las correspondientes mensualidades.

Según el Decreto Ley 233 de fecha 2 de julio del 2003 en su Disposición Transitoria Primera, las personas que fueron declaradas arrendatarios en la vivienda que ocupa por acudir a las Direcciones Municipales de la Vivienda con posterioridad al mes de febrero de 1991, o sus herederos, podrán optar por la propiedad de esta, siempre que se encuentren al día en el pago de dicho inmueble, debiendo acudir a la propia instancia administrativa donde solicitaran la transferencia de la propiedad mediante el pago del precio legal de la vivienda, a lo que se accederá mediante Resolución fundada, con la que deberá acudir el interesado al Banco Popular de Ahorro a suscribir el correspondiente contrato, que inicialmente puede ser un contrato de compraventa de la vivienda si la persona posee solvencia económica, y si no, un Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra.

En virtud de lo antes expuesto podemos colegir que nos encontramos en presencia, una vez más, de un pretense Arrendatario Adquirente porque se trata de un arrendatario de una vivienda propiedad del Estado cubano que amparado en el precepto legal antes referido podrá adquirir la propiedad del inmueble que ocupa.

A consideración nuestra el Arrendatario Adquirente desde el momento en que se le reconoce, mediante resolución firme, el derecho a la transferencia de la propiedad, con el requisito de pagar a través del Banco el valor legal del inmueble, se convierte en un propietario en potencia porque se está reconociendo su carácter de propietario a pesar de estar gravado por una condición (el pago), que una vez cubierta adquiriría el concepto antes dicho en su plenitud. (Ver Anexo I)

A pesar que el Arrendatario con opción de compra podemos considerarlo una forma de arrendamiento porque la persona no adquiere el título de propiedad hasta tanto no pague el precio legal completo de la vivienda, y mientras tanto esté bajo un supuesto dominio del Estado, no podemos decir que las obligaciones y derechos de esta nueva figura se encuentran en el marco de las del arrendatario del Estado, ni en las que corresponden a los propietarios porque no poseen la libre disposición del bien.

Un análisis de la vigente ley sustantiva en materia de vivienda obliga a afirmar que aun cuando prevea la posibilidad en cuanto el origen del adquirente, la misma no contempla precepto alguno que pueda encuadrar los supuestos de hecho que involucran a un arrendatario con opción de compra ante el ejercicio de la acción administrativa para pedir cuanto corresponda.

El artículo 49 y siguientes prevé el **REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS PROPIEDAD DE ESTADO**, pero de lo que se ha expuesto no cabe dudas que tal figura no puede atemperarse a tal tratamiento, sin embargo la práctica ha impuesto de su aplicación extensiva para los casos conocidos por las administraciones municipales de la vivienda de nuestro territorio.

No son pocos los que autorizados a transferir su propiedad por las autoridades correspondientes a través del Banco Popular de Ahorro terminan con el concepto de arrendatario adquirente, lo que justifica la diversidad de reclamaciones que se generan, derivado a la no solvencia económica para formalizar un contrato de compraventa, lo que ilustra necesidad de formulación de una normativa que pueda ofrecerle garantía y seguridad jurídica en el mundo del derecho. (Ver Anexo II y III).

Por lo anterior tal aplicación extensiva puede acarrear en algunos casos la afectación o beneficio de los reclamantes y del Estado, y del que deriva un correcto ejercicio de la bien conocida facultad discrecional, que se ve trunca en cuanto la heterogeneidad de casos y operadores del derecho administrativo.

Notables son las diferencias entre un arrendatario con opción de compra y el arrendatario estatal con expresión del alcance de la Ley General de a Viviendas para los segundos, así podemos ejemplificar casos que constituyen perjuicios no muy intrascendentes a los implicados, como cuando encontramos dentro de las obligaciones del arrendatario, previstas en el artículo 52 al 55 de la Ley General de la Vivienda, la de ocupación permanente del inmueble pues la no ocupación injustificada durante más de seis meses podrá implicar la conclusión de arrendamiento (causa por la que puede concluir un contrato de arrendamiento de vivienda del Estado y declarar con ello ilegales a los nuevos ocupantes de existir), según el artículo 58 de la Ley General de la Vivienda.

Otro supuesto es cuando el Arrendatario Adquirente pretende realizar acciones constructivas de su vivienda que como es sabido se requiere la autorización debida, ya sea con previa autorización debida, ya sea con previa autorización administrativa o directamente ante la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda(UMIV), una de esas acciones podría ser la de realizar cambios de cubierta, cuando sucede esto se está tramitando el asunto directamente ante la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, quien otorga la Licencia de Construcción requerida, con la cual la persona procede, de forma legal, a realizar las correspondientes acciones constructivas, sin embargo, una vez finalizada esta procede a solicitar Certificado de Habitable para concurrir ante Notario Público y describir la Remodelación efectuada, lo que a pesar de haberse realizado el trámite por las vías legales establecidas no procede tal acto hasta tanto no se liquide la deuda con el Banco, dejando a las personas en cierto estado de indefensión porque se trunca el proceso.

Respecto al supuesto antes narrado creemos que sería más legal, o sea, más ajustado a derecho, que se exigiera autorización administrativa para realizar cualquier acción constructiva, que sería otorgada por la Dirección Municipal de la

Vivienda mediante Resolución (que no termina el asunto), tal y como se norma para el caso de los arrendatarios estatales, pues en definitiva no existen legislados de forma expresa los derechos y obligaciones para los Arrendatarios Adquirentes, con lo cual concurran a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, solicitan el permiso, al que se accede con Licencia de construcción, se realizan las acciones y previo Certificado de Habitable concurre a la misma instancia administrativa antes señalada para que concluya el Expediente dictado Resolución posterior que disponga el deber de las personas de acudir a las sucursal bancaria con la que se concertó el contrato inicial a fin de que este sea renovado y se modifique la descripción de la vivienda adecuándola a las nuevas circunstancias, resolución que además debe ser notificada al Banco.

O de lo contrario podría establecerse como proceso más factible y beneficioso para la persona el de concurrir directamente ante la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda (como actualmente se realiza en la práctica) y solicitar la Licencia de Construcción, con la cual se realizarán sus acciones constructivas y una vez obtenido el Certificado de Habitable concurran ante la instancia administrativa correspondiente, a fin de solicitar que le sea rectificada la descripción de la vivienda, a lo que accedería por haberse realizado legalmente las acciones constructivas, comunicándosele a la sucursal bancaria que describa nuevamente la vivienda, ajustándosele a los cambios efectuados.

Debido a que el Banco solo es ente mediador entre el Estado y la entidad de la vivienda y ejecutor de las Resoluciones que esta última dicta cuando se declara el impago del Arrendamiento Adquirente, por no pagar la mensualidad correspondiente por más de tres meses sin causa justificada entonces incurre en mora y el Banco le da traslado del asunto a la Dirección Municipal de la Vivienda, quien lo declara arrendatario de por vida u ocupante ilegal, perdiendo desde ese momento el derecho a la transferencia de la propiedad.

Los supuestos previstos en el artículo 55 de la Ley General de la Vivienda referente a la posibilidad de reconocer a favor de las personas que hayan convivido permanentemente con el titular del arrendamiento el traspaso de tal concepto, ante

su fallecimiento, ausencia definitiva del país o en caso de mudada del domicilio, traen contradicciones para su aplicación respecto a los que los son con opción de compra en tanto se erige los adeudos que ostenta su titular y el reconocimiento para quienes reclaman respecto las cuantías ya ingresados, pues si para un conviviente resulta justo disponer la transferencia del concepto sin reconocer lo que hasta la fecha había pagado su titular, no así pudiera considerarse para un pariente.

Igual sucede, por ejemplo, el que resulta beneficiado por un testamento por un arrendatario con opción de compra, en tanto, al no poder transitar por la vía sucesoria común y si por la administrativa de conformidad con el artículo 55 inciso a) de la ley sustantiva, tendrá que gozar de los requisitos exigidos para ser beneficiado con tal reconocimiento y que resulta ser ex cónyuge o familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad del titular y haber convivido con este durante dos años antes de la fecha del fallecimiento y durante cinco años en los demás casos.

Asimismo de concurrir en el reclamante beneficiado los requisitos antes descritos tendría que valorase la posibilidad de elevar el caso al conocimiento del Consejo de la Administración para que en ejercicio de la facultad discrecional conferida en ley complete o no el requisito ausente, o en su defecto, tendrá que definirse su status ocupacional en la mora, y que puede desencadenar en la declaración de ilegal. Lo antes narrado no excluye los análisis que en materia de pago derivan al reconocerse o no lo satisfecho por el titular.

Un estudio del Acuerdo 149 del año 1966 detalla que en caso de ausencia del adquirente, ya sea por fallecimiento o salida del país, a sus herederos, convivientes y cónyuges o compañeros les asiste el derecho al traspaso de su concepto, pudiendo de igual modo una vez saldada la deuda convertirse en propietarios del inmueble.

A los solicitantes del traspaso, cuando el titular fallece, se les reconocerá la totalidad de los pagos que efectuó el causante si el reclamante es un heredero y si es el cónyuge o compañero se le reconocerá como pagado en el precio legal la mitad de la cantidad satisfecha durante el tiempo que haya durado el régimen económico matrimonial o extramatrimonial. Sin embargo, si la causa de la ausencia la constituye el abandono del país del transmitente, se confiscará lo abonado del precio legal y la

persona que obtenga a su favor el traspaso, deberá cubrir la totalidad del precio legal, salvo lo que pudiera corresponderle de la suma abonada en concepto de gananciales, lo que podemos identificar como Comunidad Matrimonial de Bienes, todo lo que fue atinadamente dispuesto por el Acuerdo referido de la extinta Reforma Urbana, no encontrándose subsumido, como hemos dicho con anterioridad, este particular del traspaso de derecho del Arrendatario Adquirente en legislación posterior alguna, pudiendo concluir que actualmente los herederos y cónyuges no quedan indefensos en caso de fallecimiento o abandono definitivo del país del Arrendatario Adquirente, si utilizamos el precepto legal antes dicho, pues le asiste el derecho a la transferencia o traspaso de este concepto legal, cumpliéndose además con lo regulado en el artículo 390 del Código Civil donde se expresa que el derecho nacido del arrendamiento se trasmite a los herederos del arrendatario por el término del contrato.

El caso antes narrado no resulta para los convivientes porque debido que el acuerdo fue dictado en el año 1966 en aquel entonces se establecieron períodos de convivencia para el traspaso del carácter que no se no se atemperan a los derechos en la época que estamos viviendo.

En la actualidad cuando en la práctica se presentan asuntos tocantes a este tema en ocasiones se deja indefenso al reclamante al presentarse la disyuntiva de la transferencia del concepto del Arrendatario Adquirente y al no pronunciarse al respecto se deja al solicitante en un estado de indefensión, que aunque no se puede declarar legal tampoco se encuadra en el marco de la conocida ilegalidad, entonces es cuando nos preguntamos: ¿es legal o ilegal?

Al respecto a la hora de tramitar asuntos tan puntuales debemos tener en cuenta que el derecho es ante todo lógica y que por tanto va a existir un precepto legal que permita proteger los derechos que por la Ley le son reconocidos a los ciudadanos y de no existir en la rama que nos ocupa, o sea, en el Derecho Administrativo, es necesario acudir a las normas complementarias y supletorias.

Para el caso de los arrendatarios, en la práctica, cuando ellos concurren solicitando la transferencia se les otorga el derecho mediante el pago del precio legal de la

vivienda, a pesar de que no existe precepto legal o norma que lo disponga expresamente, lo que a nuestro entender constituye una evidente laguna del derecho, debiéndose valorar el origen de la ocupación al momento de determinar si la transferencia es con o sin pago, porque en ocasiones el ocupante construyó el inmueble por esfuerzo propio, no siendo justo que esta persona pague el precio legal de la vivienda, y en caso de que procediera el pago entonces se les debería tener el monto de las mensualidades abonadas por conceptos de arrendamiento que han sido ingresadas al presupuesto del Estado cubano

No cabe dudas que la figura que hoy se discute más que acudir para su tratamiento jurídico a normas supletorias, cuyo vigencia o no se discute, al no ser abrogadas de forma expresa, pero puede entenderse que si de manera tácita, requiere de una formulación en el orden normativo para que de esta forma pueda ser perfeccionado el tratamiento que en la práctica se le da, el cual atenta contra los sujetos intervinientes en cada uno de procesos conocidos.

# Conclusiones



## Conclusiones

**PRIMERA:** Las legislaciones foráneas han dedicado espacios normativos a la regulación del arrendamiento en tanto ofrece solución a los intereses, más que al propio estado a los particulares, incluyendo la figura del arrendamiento con opción de compra.

**SEGUNDA:** El contrato de arrendamiento con opción de compra resulta una figura sui generis (Arrendamiento- Compraventa) que surge debido a la imposibilidad de muchas personas de suscribir contratos de compraventas, por no poseer capacidad de pago, al no tener ingresos fijos ni codeudores solidarios.

**TERCERA:** La Ley General de la Vivienda en sus artículos 49 y siguientes prevé el **REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS PROPIEDAD DEL ESTADO**, no así la del arrendamiento con opción de compra, sin embargo la práctica ha impuesto de la aplicación extensiva del primero para los casos conocidos por las administraciones municipales de la vivienda de nuestro territorio, lo que delata problemas prácticos que dejan en indefensión a los reclamantes y al propio Estado, que se revierte en detrimento de la correcta aplicación del derecho administrativo en materia de vivienda.

# Recomendaciones



## Recomendaciones

1- LA presente investigación sea fuente bibliografía para los estudiantes de la Carrera de Derecho en las Filiales Universitarias Municipales y demás centros universitarios.

2- Que se socialice la presente mediante Seminarios Científicos Metodológicos en las Filial Universitaria de Cabaiguán.

3- Elevar al departamento de Legislación de la Dirección del Nacional de la Vivienda subordinada al MICON la presente a los efectos de una formulación normativa de la figura del arrendamiento con opción de compra en la ley General de la Vivienda.

# Bibliografía



## Bibliografía

R. SÁNCHEZ MEDAL, De los Contratos Civiles, 190.

G.A. BORDA, Tratado de Derecho Civil - Contratos, 1109/606.

J.M. GARCÍA URBANO, P.A. LUCENA GONZÁLEZ Y J.J. PRETEL. Instituciones de Derecho

D. ORAN, «Oran's Dictionary of the Law», 279.

DRISKILL, S.A. EDITORA, «Enciclopedia Jurídica Omeba»).

G. CABANELLAS, «Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual», I, 372.

H. CAMPBELL BLACK, «Black's Law Dictionary. A Law Dictionary Containing Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern», 706.

M. OSSORIO, «Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales», 300).

OXFORD UNIVERSITY PRESS, «A Dictionary of Law», 283.

P.H. COLLIN, «Dictionary of Law», 175.

S.E. WILD, «Webster's New World Law Dictionary», 169.

Comentario a la Ley General de la Vivienda. Dr. Rodolfo Dávalos.

Decreto Ley 233/03 de fecha del 2 de julio del 2003, que modifica artículo de la Ley No.65 Ley General de la Vivienda

Diccionario de Derecho Privado. Editorial Labor .Madrid, España.

Diccionario de Términos Jurídicos. Sancti Spíritus. 2003. Lic. José L. Aryola Fernández y Mario Luis Pérez Echemendía.

La primera Ley General de la Vivienda Ley No 48 se dictó el 31 de diciembre de 1984.

La Resolución 617 de fecha 21 de octubre del 2003 emitido por el propio Instituto Nacional de la Vivienda.

Ley General de la Vivienda No 65 de fecha 23 de diciembre de 1988 dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Leyes y Disposiciones Legales vigentes sobre Reformas Urbanas. Ministerio de Justicia .Marzo de 1975.

López de Zavalía y R. Sánchez Medal se adhieren a dicha teoría. Vide: F.J. LÓPEZ DE ZAVALÍA, *Teoría de los Contratos. Parte Especial, III, 35-40.* y R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles, 202-203.*

Postgrado “El Derecho a la Vivienda “de Juan Vega Vega. Universidad de loa Habana. Facultad de Derecho.

RAPA, V: “*Manual de Obligaciones y Contratos*” Tomo II Pág. 75, Ed. Félix Varela, La Habana, 2003.

Resolución 381/89 del 25 de septiembre de 1989 del Instituto Nacional de la Vivienda, Reglamento para las permutas.

Resolución 400/00 del 13 de septiembre del 2000 del Instituto Nacional de la Vivienda, Reglamento para las permutas.

Revista Jurídica de Panamá, España e Iberoamérica – [www.revista.grupoevos.com](http://www.revista.grupoevos.com)

*Anexos*  
**Anexos**



## **Anexos**

### **Anexo I**

#### **Datos tomados del Manual del B.P.A.:**

El Banco Metropolitano, en representación del Estado, transfiere las propiedades de las viviendas estatales, en el caso precedente, mediante contrato de compraventa a plazos, en el que el comprador se constituye en deudor del Estado pagadero por el importe del precio legal de la vivienda, en mensualidades fijas.

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

En caso de que el cónyuge no resida permanentemente en la vivienda el contrato se expide a nombre del titular, consignándose una nota aclaratoria en el Contrato de Compraventa.

**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 18 años, que con el comprador pasen a residir en el inmueble en la fecha de la compraventa, y tengan ingresos propios.**

En caso de que el comprador no percibiera ingresos sobre los cuales practicar las retenciones, o aun percibiéndolos no tuviera codeudores solidarios, estará obligado a realizar los pagos de las mensualidades en la Sucursal correspondiente a su domicilio y en este supuesto, el comprador se considera como ARRENDATARIO ADQUIRENTE, entregándose un Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra hasta la liquidación total del adeudo, momento en el cual se procede a la entrega del Título de Propiedad- Contrato de Compraventa.

El **Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra** (LGV-015) se confecciona en aquellos casos en que el solicitante no perciba ingresos fijos sobre los cuales efectuar los descuentos mensuales, o aun percibiéndolos no tuviere codeudores solidarios a quienes se les puedan efectuar las retenciones.

En las situaciones en que se considere necesario, el Jefe de Departamento Provincial de Banca de Particulares puede autorizar que se confeccione un Contrato

de Compra-Venta de la Vivienda, en los casos en los que aun no teniendo codeudores solidarios, el solicitante mantenga ingresos fijos sobre los cuales efectuarle las retenciones.

**El análisis para determinar si se realiza un Contrato de Compraventa o un Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra** es realizado por el Especialista designado al efecto, con la aprobación del Director o Gerente Comercial en ausencia del primero.

**Anexo II**

**Contratos de arrendamientos con Opción de Compra suscritos entre BPA Cabaiguán y Guayos y el reclamante. Año 2012.**

**Cabaiguán.**

Reclamantes autorizados a transferir	Transferencias por Contrato de Compraventa.	Transferencias por Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra.
<b>158</b>	<b>112</b>	<b>46</b>

**Guayos.**

Reclamantes autorizados a transferir	Transferencias por Contrato de Compraventa.	Transferencias por Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra.
<b>23</b>	<b>18</b>	<b>5</b>

**Anexo III**

**Trámites promovidos por arrendatarios con opción de compra en los municipios Cabaiguán Y Sancti Spíritus. Año 2012.**

**Cabaiguán.**

Radicación 2012.	Trámites relacionados con Arrendatarios con opción de compra.
<b>955</b>	<b>22</b>

**Sancti Spíritus**

Radicación 2012.	Trámites relacionados con Arrendatarios con opción de compra.
<b>1669</b>	<b>35</b>