



***TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE  
LICENCIATURA EN DERECHO.  
FILIAL UNIVERSITARIA MUNICIPAL.  
CABAIGUÁN.***

***“DESACIERTOS DE LA REGULACIÓN  
JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO  
ESTATAL EN LA LEY GENERAL DE LA  
VIVIENDA”.***

***AUTORA: DAISMARYS MURSULI APARICIO.***

***TUTOR: MSC. YUSLEIVY VÁZQUEZ CASTILLO.***

***SANCTI SPÍRITUS, 2014.***

***DEDICATORIA:***

**PENSAMIENTO.**



**“SE (...) VE UNA OBRA NOTABLE Y SE  
SIENTE UN NOBLE GOCE, COMO SI FUERA EL  
AUTOR DE ELLA “**

**(PICHARDO, H.1985)**

***DEDICATORIA***

***A MI HERMANO QUE ES LA FUENTE DE  
INSPIRACIÓN EN MI DESEMPEÑO  
PROFESIONAL.***

***A MI MADRE, POR SU DESVELO Y AYUDA  
INCONDICIONAL.***

***A MI ESPOSO, POR SU AMOR, APOYO Y  
ENTREGA TOTAL.***

## ***AGRADECIMIENTOS:***

*A MI TUTOR YUSLEIVY, QUIEN MERECE MI ETERNO AGRADECIMIENTO POR SU PACIENCIA, DEDICACIÓN Y SU AYUDA INCONDICIONAL.*

*A MAYÍSBEY, MIREYA Y FARDALES POR SU APOYO Y AMISTAD.*

*A LILIANA Y YENISEY POR HABERME ALENTADO A PERSEGUIR EL RETO DE ESTE PROYECTO.*

*A MIS PROFESORAS SONIA Y ANA LOURDES, POR SU INOLVÍDABLE ENSEÑANZA.*

*A MIS FAMILIARES, AMIGOS Y COMPAÑERAS DE TRABAJO, POR SU COOPERACIÓN.*

*A TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE DE UNA U OTRA FORMA CONTRIBUYERON A QUE ESTE SUEÑO SE HICIERA REALIDAD.*

*¡A TODOS, MUCHAS GRACIAS!*

## **RESUMEN.**

La regulación jurídica del arrendamiento estatal en la Ley General de la Vivienda, fundamentalmente en materia constructiva, ha impuesto a las administraciones de la aplicación extensiva y arbitraria del régimen establecido para las viviendas propiedad personal. Las obligaciones del arrendador; en este caso el Estado, se encuentra ausente en la norma y supuestos de hecho que motivan a los arrendatarios a accionar con el fin de rehabilitar, ampliar o reponer la vivienda en la que residen, entre otras posibles acciones, no encuentran solución y cuando así sucede ello no se ajusta a derecho. La problemática ha constituido punto de partida para el autor en tanto permite valorar las deficiencias que en el orden práctico y legal existen en cuanto a tal regulación, para cuyo perfeccionamiento se requiere de una revisión y pronunciamiento normativo que permita enmarcar todos los elementos 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 arrendatarios 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 en Cuba y otros países, que incluye los antecedentes históricos sobre los que se sustenta tal figura. En el segundo capítulo se detalla la regulación del arrendamiento estatal en la Ley General de la Vivienda, elementos que permitieron validar el objetivo propuesto, demostrando la necesidad de su perfeccionamiento.

# ÍNDICE.

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I. REFERENTES TEÓRICOS Y JURÍDICOS EN TORNO AL ARRENDAMIENTO.....	8
1.1 Antecedentes históricos sobre el arrendamiento.....	8
1.2 El contrato de arrendamiento. Definición y alcance.....	21
1.3 El contrato de arrendamiento en el derecho comparado.....	27
1.4 El contrato de arrendamiento en la legislación vigente.....	30
CAPÍTULO II. VALORACIONES Y ALTERNATIVAS JURÍDICO PRÁCTICAS EN TORNO A LA REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO ESTATAL EN LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA .....	36
2.1 Regulación jurídica del arrendamiento estatal en la Ley General de la Vivienda.....	36
2.2 Tratamiento jurídico del arrendamiento estatal en la Ley General de la Vivienda en Cuba. Desaciertos.....	46
CONCLUSIONES.....	54
RECOMENDACIONES.....	55
BIBLIOGRAFÍA.	
ANEXOS.	

## INTRODUCCIÓN.

El arrendamiento de viviendas constituye una modalidad que ha permitido el dominio por parte del Estado de un fondo inmobiliario que por determinadas razones no aconsejan sean transferidas al régimen de propiedad personal.

Se alude al arrendamiento (*locatio-conductio*) como contrato, resultando sus principales características ser: consensual, bilateral, oneroso. Es dable direccionar las miras hacia la relación jurídica obligatoria acaecida en el contrato de arrendamiento de viviendas, donde uno de los contratantes sin transmitir el dominio del bien inmueble, le cede a otra u otras personas para el goce o disfrute temporal de su utilidad, por el pago de una cantidad de dinero determinada. Históricamente ha sido un bien inmueble que por condiciones comprensibles, ha quedado regulado de un modo sui géneris y limitado en nuestro ordenamiento jurídico.

El arrendamiento es un negocio jurídico con características similares al contrato de compraventa. Como elemento real se encuentra el precio, que no significa en modo alguno la transferencia de la propiedad, solamente se refiere al uso y disfrute del bien. “Es muy frecuente en la sociedad moderna, incluso constituye un medio de vida para muchas personas dentro y fuera de nuestro país, sobre todo con bienes de esta naturaleza. Es un contrato ideado para obtener ganancias” (Colectivo de Autores. 2011:211)

“Desde la antigüedad hasta nuestros días el término arrendamiento ha sido parte de las diferentes sociedades. En la sociedad capitalista este concepto se ha utilizado como un negocio lucrativo lícito, mediante el cual muchos propietarios han incrementado su caudal económico de manera considerable a costa del 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”. (Ríos Castro, M. 2013:1)

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, **no obstante existen casos que derivado a sanciones administrativas mantienen tal status sin que exista pronunciamiento en cuanto pueda cambiar el mismo.**

“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 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. (Ríos Castro, M. 2013:7)

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 definitiva, 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 49 y siguientes regula el régimen jurídico de las viviendas dadas en arrendamiento por el Estado, **sin embargo no prevé regulación alguna para determinados supuestos dejan en, que indefensión a los arrendatarios y en muchas ocasiones atentan contra el Estado, si de legalidad se trata.**

Al realizar un análisis minucioso de la precitada norma se aprecia, que ante determinados casos que objetivamente se han suscitado en la Atención a la Población en la Oficina de Trámites de la Dirección Municipal de Vivienda en el municipio de Cabaiguán, en la búsqueda de soluciones ante la necesidad de ejecutar acciones constructivas por la situación en la que se encuentran inmersos, los que gozan de tal status (arrendatarios), los preceptos legales vigentes resultan insuficientes, creando diversidad de criterios en los especialistas jurídicos en esta materia , por lo que se hace necesario hacer una valoración de las acciones encaminadas a unificar criterios que perfeccionen el régimen jurídico establecido y que favorezcan el tratamiento legal adecuado para la mejor atención a los arrendatarios en cuanto al disfrute de sus derechos, así como la protección del Estado en cuanto a la conservación de los inmuebles de su propiedad.

Así puede ejemplificarse que ante reparaciones mayores de los inmuebles estatales resulta obligación del Estado asumirla, cuestión que no sucede y sin embargo ante la voluntad del morador en cuanto asumirla la norma no franquea posibilidad constructiva alguna, extremo que en ocasiones puede derivar en acciones constructivas ilegales, que dejan expedita la vía administrativa si de enfrentamiento se trata. En este propio orden de ideas el arrendatario que asuma íntegramente la reposición de su vivienda, aun con la intervención documental del Estado, en tanto físicamente es quien la ha asumido, mantiene el status de arrendatario.

Existen razones esenciales para requerir de un perfeccionamiento en el orden

normativo y ello descansa en: la necesidad objetiva de los arrendatarios de ejecutar acciones constructivas para mejorar las condiciones técnico-constructivas, adecuándolas a la composición del núcleo familiar, eliminar los impedimentos legales que existen ante la necesidad de ejecutar acciones constructivas por esfuerzo propio de los arrendatarios de viviendas de propiedad estatal y la necesidad de actuar ante los infractores que ejecutan acciones constructivas sin previa autorización.

La práctica administrativa ha impuesto la necesidad en cuanto valorar la regulación jurídica del arrendatario estatal en el sentido de atemperar la normativa a las peculiaridades que la práctica impone y por sobre todo que sea garante de estimular la ocupación en tales viviendas.

La Dirección Municipal de la Vivienda del territorio cabaiguanense 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 en tanto al no existir reglado tales extremos pueden confundirse **discrecionalidad con ilegalidad.**

Una revisión de las radicaciones de las administraciones municipales en Cabaiguán indica no pocas reclamaciones referentes a arrendatarios estatales (ver anexo No 1) que denota necesidad de tales reformulaciones teórico prácticas. Asimismo atendiendo al proceso de inscripción de los inmuebles estatales se ha detectado la existencia de ilegalidades en algunos casos y en otros la necesidad de ejecutar nuevas acciones constructivas.

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

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

**Hipótesis:** El perfeccionamiento en el orden normativo y práctico de la figura del arrendamiento estatal en la Ley General de la Vivienda se logra a través de un régimen jurídico que garantice su alcance a la totalidad de los supuestos de hecho que la práctica impone.

**Objetivo General:** Demostrar la necesidad de un perfeccionamiento en la regulación jurídica en la Ley General de la Vivienda para el arrendamiento estatal.

**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 estatal 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:**

- **Histórico-Lógico:** Se materializó al generalizar y establecer la regularidad histórico-jurídica 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 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 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 de la regulación jurídica actual del arrendamiento estatal.

#### **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 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 de los

capítulos se presenta el análisis de las consideraciones doctrinales en torno a la regulación del arrendamiento 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 en la Ley General de la Vivienda y la necesidad de su perfeccionamiento, elementos que permitieron validar los objetivos propuestos.

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

Mediante el arrendamiento se entrega algo a cambio de otra cosa, que puede ser un inmueble, una herramienta, la fuerza de trabajo misma y de donde partirían en su momento lo que ha constituido luego otras instituciones y actividades humanas, que el derecho ha conformado con el tiempo en diversas formas de prestaciones, como por ejemplo una de las últimas que cobra personalidad propia, es el derecho laboral, que regula la actividad en la que el hombre al no tener otra cosa que arrendar, se arrienda a sí mismo, arrienda lo único que tiene: su fuerza de trabajo o su fuerza para el trabajo, constituyendo sus propios brazos la herramienta más representativa. (<http://www.eumed.net/libros> 2011:42).

En la sociedad actual el arrendamiento estatal de viviendas soluciona los problemas habitacionales existentes, por cuanto se configura como un negocio jurídico de gran importancia y repercusión social, mereciendo especial atención todo lo concerniente a su acertada regulación.

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.**

“El contrato de arrendamiento históricamente surge a la vida jurídica como una modalidad o pudiéramos decir como una versión del do ut des del "doy para que des", del Derecho Romano. Estado Socialista donde el hombre se realiza, al no

tener que vender su fuerza de trabajo, sino que al ponerla en función social, en el valor global, recibe su participación erradicando la plusvalía que ha sido históricamente punto de apoyo del capitalismo. Como antecedente histórico del arrendamiento, señalaremos el Contrato, de Rabassa Morta, en el Derecho Foral español, que reglamentaba el arrendamiento de tierras de cultivo desde la siembra hasta la muerte de las espigas. (<http://www.eumed.net/libros> 2011:54)

Así mismo en la Ley de Reforma Urbana Nro. 48-1984, en la Ley rritutaria civil y en la vigente Ley Nro. 65 de 1989 están circunscritos los antecedentes históricos del arrendamiento de viviendas.

### **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 1888.

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.

### **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 el desahucio.

“Esto trajo entre otros vicios, la proliferación de las ciudadelas, o casas de vecindad, las casas de huéspedes clandestinas, con el consiguiente sub-arrendamiento, así como la creación de nuevas cuarterías provenientes de estas propias casas venidas a menos.

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", añadiendo la propia Ley en su artículo cuarto: "Será lícita no obstante, la cesión de uso mediante precio de:

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

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

[http://www.eumed.net/libros 2011:45](http://www.eumed.net/libros/2011/45))

“Y en su artículo cinco sienta el principio de la nulidad de los contratos de sub-arrendamiento de inmuebles urbanos, con excepción de los antes señalados y por su artículo seis, declara la nulidad de todos los negocios jurídicos que impliquen la cesión del uso total o parcial de un inmueble urbano, infiriéndose de ello las excepciones antes referidas. El arrendamiento, llegó casi a desaparecer como institución jurídica en virtud de lo dispuesto en la Ley de Reforma Urbana, aunque debemos señalar que subsistió, dentro de determinadas regulaciones que entendemos no son del caso entrar a evaluar a fondo como son por citar algunas,



las que regulaban los contratos de arrendamiento celebrados por el Instituto Nacional de la Industria Turística con sus usuarios, así como las correspondientes a las excepciones del artículo cuarto aludido”. (<http://www.eumed.net/libros> 2011:56).

Sin ánimo de soslayar la problemática, queremos, sin embargo, señalar que la Ley Constitucional de Reforma Urbana, en aquel entonces concibió sanciones que alcanzaban hasta la pérdida de la propiedad del inmueble en aquellos casos de arrendamientos temporales en las zonas de veraneo o lugares de descanso, cuando éstos pretendieran convertirse en viviendas permanentes de los arrendatarios y por lo tanto en un medio de enriquecimiento indebido por parte de los propietarios de éstos, los que debían de pactar el arrendamiento por término definido. Igualmente contempló la nulidad de los arrendamientos con opción de compra sobre inmuebles, cuando encubrieran préstamos leoninos o usurarios, lo que quedó regulado en el Acuerdo 90 de 21 de julio de 1961 del extinguido Consejo Superior de Reforma Urbana, todo esto, cuando se tratara de casas en playas o zonas de veraneo. (<http://www.eumed.net/libros> 2011:58).

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.

#### **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, de 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.

**El contrato de arrendamiento en la Ley No. 48-1984.**

En esta nueva Ley que pudiera calificarse como de segundo paso hacia la solución del problema de la vivienda, se sigue trabajando con la finalidad sustantiva de que cada familia sea propietaria de una vivienda aunque, no obstante, continúa regulando la institución jurídica del arrendamiento, esta vez sobre otros principios nuevos que ha introducido, aparte de los que ya hemos visto cuando tratamos el asunto a la luz de los principios de la Ley de Reforma Urbana.

Esta en su artículo 94, autoriza "ya se trate de donde residen permanentemente o de la que ocupen temporalmente en lugares de descanso o veraneo, para arrendar habitaciones de dichas viviendas, con o sin servicios sanitarios propios, mediante precio libremente...". (Ley No. 48. 1984:87). Continuando con su regulación metodológica y casuística en los artículos sucesivos hasta el 107, en los que con determinadas variantes regularon el arrendamiento que ahora se

tutela y en el que básicamente la relación primaria arrendatario-arrendador se mantiene.

De igual manera, no se desvirtúa la institución, pero sí se enfoca con un sentido dialéctico aplicado a su momento con vista a buscar un paliativo dentro de la problemática total de la escasez habitacional. Por esta vía se pensó solucionar algunos casos y dentro de lo que cabe se amortiguaron ciertas situaciones. Dentro de las innovaciones establecidas en materia de vivienda en general por la legislación revolucionaria, cabe significar el nuevo concepto que a la luz de convertir en propietarios, equiparando los usufructuarios y ocupantes legítimos mediante la transferencia de la propiedad con el Banco Popular de Ahorro, a los efectos de que dentro de las mismas posibilidades, aquellos núcleos que no percibieran ingresos alguno sobre los cuales se practican las retenciones, no se les transfiera la propiedad, hasta tanto no concluyan el pago de su precio legal.

Sin embargo, si los considera en la condición de arrendatarios adquirentes de la propiedad, es decir, que nos encontramos en presencia de una concepción del arrendamiento, que en su génesis institucional aunque no mantiene todas sus características, deja sujetas a una condición al que constituye la parte novedosa aportada, porque si bien es cierto que el arrendamiento queda sujeto al pago del precio legal como término de éste, no es menos cierto que se ha querido traer a esta condición, denominándole adquirente, a fin de llevarlo al propósito final de la Ley.

Con esta intención se convierten en propietarios a todos los que con una condición u otra estuvieren pagando por la ocupación de una vivienda, aunque a criterio de la autora, la denominación de adquirente parece tender a deformar la institución prístina, sin necesidad de ello, ya que el principio del arrendamiento había quedado sujeto al término del pago.

Otro aspecto que no debe dejarse de señalar es el que esta nueva concepción de arrendamiento, no es consensual, ya que viene impuesta por la Ley. 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.

En 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 Compraventa 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 Cubano.**

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". (Código Civil Cubano.1987:25)

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.

El Código autoriza la transmisión hereditaria del derecho nacido de este contrato por el término por el que fue contratado, manteniendo en vigor lo pactado hasta su término respecto de su nuevo dueño. Admite la tácita reconducción, ya que al expirar el término del arrendamiento, el arrendatario o sus herederos en el uso del bien arrendado, sin oposición del arrendador, pueden prorrogar por un término igual al original el contrato suscrito. Cualquiera de las partes puede dar por terminada la prórroga, expresa el artículo 392.2 del Código Civil, si notifica a la otra con una anticipación equivalente a la mitad de su término.”(<http://www.eumed.net/libros> 2011:71)

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 con un término definido, sin que por ello tenga que desprenderse de la propiedad de esos inmuebles.

Atendiendo al concepto novedoso que se introduce por esta legislación en su Capítulo IV, bajo el régimen jurídico de las viviendas propiedad del Estado, en el que se trata de su arrendamiento y para una mejor comprensión de esta nueva Institución que se ha venido analizando. La Ley en su artículo 49 habla de "que podrá ceder en arrendamiento...", llama la atención que si bien es cierto, que por el derogado Código Civil español de 1899 y nuestra pasada legislación no se reconocía esto, es innegable, que la cesión de arriendo tiene sus precedentes más directos en los Códigos francés e italiano y que, a juicio propio, en el presente artículo, la intención del legislador quedó plasmada en el Capítulo III Sección Primera, De la Asignación, que en sí constituye el espíritu del artículo 49, bajo las condiciones y estipulaciones que por el mismo se regulan y le permite al Estado hacer entrega de viviendas destinadas al ejercicio de determinadas actividades, o viviendas que por el interés que éstas puedan representar por su zona de ubicación, son susceptibles de quedar sujetas a este régimen, en beneficio de un interés social, u otros casos que por sus características específicas en determinado tiempo sean necesarias que queden sometidas a este régimen.

Estas entregas en arrendamiento permiten una mejor utilización de las viviendas y locales de propiedad estatal, beneficios que aporta para el mejor desarrollo y desenvolvimiento de la actividad.

➤ **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 plazos y cuantías establecidos en el artículo 42 de la Ley 65 del 89, 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.**

Emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda derogó la Resolución 381/89 de 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 de 2003 modificó artículos de La Ley General de la Vivienda No. 65.**

Suprimió el segundo párrafo del artículo 49 de la Ley General de la Vivienda referido a los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos que no acudieron a la transferencia de la propiedad.

Así mismo reguló el derecho a optar por la propiedad del inmueble que ocupan mediante el pago de su precio legal aquellos arrendatarios que no acudieron antes



del mes de febrero de 1991 a la Dirección Municipal de la Vivienda a transferirse la propiedad.

**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.

➤ **La Resolución No.339, de 26 de octubre del 2005, reguló la asignación de viviendas en arrendamiento.**

Luego de su entrada en vigor, el Estado solo entregará viviendas en propiedad para casos excepcionales a las viviendas que:

- a) se asignen a las entidades para ser empleadas como medios básicos;
- b) se asignen a micro brigadistas cuya solución de viviendas esté pendiente a la entrada en vigor de la presente Resolución;
- c) financien en divisas los trabajadores internacionalistas de la salud; y
- d) se asignen a personas que son propietarios de sus viviendas, a cambio de la que poseen.

- **En la Circular No.1, de fecha 23 de junio de 2006 del Director Jurídico del Instituto Nacional de la Vivienda aclara algunos preceptos de la Resolución No.339, de 26 de octubre del 2005.**

Resulta válida la aclaración en cuanto específica que tampoco se consideran dentro de los supuestos a los cuales les entregará la vivienda en arrendamiento los casos que por convenios de entidades estatales competentes con los destinatarios de estas o por mandato de la Ley, las personas que deben ocuparlas devienen propietarios de las mismas, tales como:

a) las viviendas que se construyen por el movimiento popular y así conste en el contrato correspondiente, se transfieren en propiedad una vez terminadas.

b) aquellas que hayan sido construidas o se construyan según el apartado primero de la Resolución No.61/86, tal como quedó modificado por la Resolución No.222/99.

c) las viviendas que están o sean declaradas vinculadas según la legislación vigente. En tales casos prevalece el derecho a la transferencia surgido con el contrato de arrendamiento de vivienda vinculada.

d) los supuestos regulados en la Ley General de la Vivienda en los que se reconoce el derecho a la transferencia de la propiedad en cumplimiento del mandato de la Ley por fallecimiento o abandono definitivo del país de sus titulares.

[http://www.eumed.net/libros/2011:45](http://www.eumed.net/libros/2011/45)

Al analizar el tratamiento del arrendamiento como institución en nuestro ordenamiento jurídico así como la forma en que está regulado en la normativa que prevalece, se advierten incongruencias y dichas normas en todos los casos no responden a los principios jurídicos doctrinales que informan dicha institución, lo que constituye una contradicción legislativa que obedece a las condiciones

concretas existentes en nuestro país y a las características y sentido social que informan la regulación del derecho de propiedad sobre la vivienda en Cuba. Asimismo se evidencia una ausencia de regulación legal concreta para aquellos casos que derivado a sanciones administrativas mantienen tal status sin que exista pronunciamiento en cuanto pueda cambiar el mismo.

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

“Se alude al arrendamiento (locatio-conductio) como contrato, resultando sus principales características ser: consensual, bilateral, oneroso. Es dable direccionar las miras hacia la relación jurídica obligatoria acaecida en el contrato de arrendamiento de viviendas, donde uno de los contratantes sin transmitir el dominio de bien inmueble, le cede a otra u otras personas para el goce o disfrute temporal de su utilidad, por el pago de una cantidad de dinero determinada. Históricamente ha sido un bien inmueble que por condiciones comprensibles, ha quedado regulado de un modo sui géneris y limitado en nuestro ordenamiento jurídico”

“El arrendamiento es un negocio jurídico con características similares al contrato de compraventa. Como elemento real se encuentra el precio, que no significa en modo alguno la transferencia de la propiedad, solamente se refiere al uso y disfrute del bien. “Es muy frecuente en la sociedad moderna, incluso constituye un medio de vida para muchas personas dentro y fuera de nuestro país, sobre todo con bienes de esta naturaleza. Es un contrato ideado para obtener ganancias”. [www.derechocambiosocial.com](http://www.derechocambiosocial.com) 2005:5822).

No es un contrato que requiera de la escritura como forma obligatoria, es por excelencia verbal, aunque el acto puede fijarse en documento privado o en documento público ante notario. Pueden ser objeto de arrendamiento todos los bienes de propiedad personal, en el caso especial de la vivienda, la misma no puede ser arrendada si los propietarios les fue asignada por el Estado o no residen en el país; el resto de los propietarios podrán arrendar la vivienda con previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda del lugar donde esta

ubicada y siempre que tenga como fin único el de servicio de hospedaje”  
(Colectivo de Autores. 2011:211)

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.”([www.revista.grupoevos.com](http://www.revista.grupoevos.com) 2003:4).

**TOMADO DE RÍOS CASTRO, CAMPBELL BLACK** lo define, desde el punto de vista del derecho anglosajón, de la siguiente manera: “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.”  
(Tomado de Ríos Castro, M. 2013:14)

**SEGÚN GARCÍA Urbano J. M.** “el arrendamiento es un contrato por el cual una de 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”.

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 **SÁNCHEZ MEDAL R.** “es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de *intuitu* persona. 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”.

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.

Sin embargo cabe señalar que a pesar del concepto sostenido de que el arrendamiento debe ser por tiempo limitado, hay quienes opinan que cabe contratarlo por tiempo indefinido, por lo que debemos admitir el arrendamiento vitalicio. Hay sentencias de los tribunales de períodos pasados que sentaron jurisprudencia sobre esta problemática del arrendamiento perpetuo, del arrendamiento vitalicio, o sea de por vida del arrendatario, quedando finalmente la cuestión zanjada en su tiempo por Sentencia de nuestro Tribunal Supremo que discrepaba de la del Tribunal Supremo español, al aceptar que el arrendamiento vitalicio es válido.

Lo que se está señalando, a caso no se puede interpretar como precedente histórico del último párrafo del artículo 49 de la Ley No. 65, que expresa "quedan en concepto de tal las viviendas ocupadas por usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos" y completa la Transitoria Séptima de la misma, cuando concede un término de dos años para que éstos opten por adquirir la propiedad, y añadimos nosotros, los que no lo hicieren quedarán como arrendatarios perpetuos. Aquí tenemos una forma de arrendamiento de por vida, enriquecida, porque este usufructuario devenido arrendatario a su muerte o por su ausencia, podrá transmitir ese derecho a aquellos que la propia Ley General tiene señalados."(<http://www.eumed.net/libros> 2011:66)

Finalmente, respecto de las obligaciones de las partes, el arrendador tiene tres premisas, 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 doctrinal.

A juicio de la autora el contrato de arrendamiento es tan antiguo como la misma propiedad, en el que predomina la idea de una equivalencia de prestaciones entre los objetos que se entregan de forma provisional o definitiva y el dinero que el cedente recibe y esta idea fue desdoblándose hasta que se concibió como la forma jurídica para obtener el uso temporal de cosas de ajena pertenencia. En el arrendamiento uno de los contratantes sin transmitir el dominio de una cosa, la cede a otra u otras personas para el goce temporal de su utilidad.

El Código Civil Cubano se afilia al criterio tradicional de que el arrendamiento se encuentra dentro de los derechos personales que descansa en una relación obligación al regularlos en el título III correspondiente a la parte del Derecho de Obligaciones y distingue claramente las obligaciones de las partes a las que haremos esencial alusión.

#### **Como obligaciones de las partes el arrendador viene obligado a:**

- Entregar al arrendatario el bien objeto del contrato.
- Hacer por su cuenta las reparaciones mayores y urgentes que el bien requiera, sin que ello implique modificaciones esenciales en su forma o destino.
- Mantener al arrendatario en el goce pacífico del bien arrendado ; y

- Sanear por evicción o por vicios o defectos ocultos el bien arrendado.

Por su parte el arrendatario está obligado a:

- Pagar su precio ;
- Usar el bien con la diligencia debida y en el uso pactado o al que se infiera de su naturaleza.
- Comunicar al arrendador la necesidad de cualquier reparación mayor o urgente que requiera el bien arrendado.
- Realizar por su cuenta las reparaciones menores o corrientes para el uso normal del bien ; y
- Devolver el bien objeto del contrato, al concluir éste, en el mismo estado en que lo recibió, con el desgaste normal por el tiempo. (Código Civil Cubano. 1987:23).

Respecto al arrendamiento de viviendas de propiedad personal en Cuba, debemos destacar que en la Resolución 247/03 del Ministerio de Justicia, “Normas para la inscripción de los inmuebles, títulos y derechos reales en el Registro de la Propiedad”, se reconoce el arrendamiento de viviendas propiedad del Estado como un derecho real, disponiéndose su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que genera a favor del arrendatario una serie de derechos sobre el bien, estables y permanentes que en cualquier momento puede hacer valer incluso contra el Estado como propietario, lo que no sucede con el arrendamiento de viviendas propiedad personal.

No obstante consideramos que para nuestro ordenamiento jurídico constituye un derecho obligacional, que nace de un contrato en el que cada parte conserva respecto al bien arrendado derechos y obligaciones y no puede considerarse por tanto, como un derecho real.

En la siguiente investigación nos afiliamos a la figura del arrendamiento que se recoge en el artículo 389 de la Ley 59 de 1987 que 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”.

### **1.3 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 particulares más que al propio Estado.

“Con respecto al contrato de arrendamiento, el Código Civil de Costa Rica establece en su artículo 1128 que el arrendador, o persona que da en arrendamiento, debe entregar al arrendatario la cosa con sus accesorios en estado de llenar el objeto para el cual se arrendó.

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.”([www.derechoycambiosocial.com](http://www.derechoycambiosocial.com) 2005:5822).

En el derecho italiano dentro del concepto genérico 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 artículo 1.546 del Código Civil español nombra arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar. 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." (Tomado de Ríos Castro, M. 2013:14).

Después de analizar las legislaciones foráneas se advierte una disparidad en algunos aspectos con el ordenamiento jurídico nuestro en tanto en Cuba no se permite el subarrendamiento, se distingue expresamente el arrendamiento de vivienda como institución jurídica, aún cuando se inscribe el arrendamiento en el Registro de la Propiedad no existen arrendamientos protegidos con prórrogas legales, evidenciándose un avance legislativo en nuestra normativa referente al arrendamiento.

#### **1.4 El Contrato de Arrendamiento en la legislación vigente.**

El Contrato como institución jurídica es una de las fuentes principales de obligaciones. En el Código Civil vigente, la Ley No.59, de fecha 16 de julio de 1987 se regulan los contratos a partir de la concepción constitutiva de la relación jurídica que se crea, modifica o extingue como consecuencia de su concertación,

relación jurídica que versa sobre las obligaciones de dar, hacer o no hacer o prestación de un servicio o no hacerlo.

Los relacionados con los bienes pueden consistir en transmitir la propiedad o entregarlo para su uso y disfrute, así nos encontramos contratos traslativos de la propiedad y contratos de uso y disfrute de los bienes; los relacionados con la prestación de servicios pueden ser servicios como tal o de gestión.

Los Contratos se regulan dentro del articulado del Código Civil vigente en el Libro Tercero , Título II, las Obligaciones Contractuales , desarrollando hasta el título XVII un total de 21 tipos Contractuales con una metódica que comienza expresando de cada uno sus generalidades , los derechos y obligaciones de las partes y las cuestiones específicas de cada tipo de contrato.

En su regulación de las Obligaciones Contractuales el Código Civil comienza por el reconocimiento del contrato como fuente de las relaciones jurídicas o que a su vez se modifica o extingue la existente; precisa que su perfección ocurre a partir del momento que las partes declaran su voluntad recíproca y concordante, es decir cuando ocurre la oferta y la aceptación sobre objeto del contrato. Las partes libre y voluntariamente establecen los pactos y condiciones que entiendan siempre que no existan disposiciones legales que lo impidan.

El contrato de uso y disfrute es aquel en el que el titular permanece con la propiedad de la cosa, cediéndose el goce y disfrute, sea gratuita u onerosa .El Contrato de Arrendamiento es de este tipo, 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 actual viene a generalizar la figura del Estado como arrendador de bienes inmuebles. El Código Civil en solo 7 artículos registra las disposiciones generales y las obligaciones de las partes del contrato por la existencia de normas especiales para su instrumentación.

Prescribe el Código como elementos personales al arrendador y al arrendatario, siendo el primero el titular del bien y el segundo el que lo disfrutará y lo usará temporalmente mediante su pago en dinero, teniendo que estar ambos capacitados legalmente para obrar como sujetos del contrato.

El bien arrendado como objeto y el precio determinado que por él se abona son sus elementos reales. Como bienes asumimos que son todas aquellas cosas que conforme a sus características o las leyes pueden ser objeto de tal operación, debiendo estar claramente determinado. El precio estipulado será fijado en dinero de curso legal.

Como efectos especiales del contrato tenemos que los derechos nacidos del arrendamiento son transmisibles a los herederos del arrendatario por el término del contrato. El arrendatario no puede subarrendar ni ceder por título alguno a tercero el bien arrendado a menos que medie autorización expresa del arrendador. 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. El Código Civil establece en su Título IX las

disposiciones relativas al Arrendamiento y distingue claramente las obligaciones de las partes a las que ya se hizo alusión.

En este orden de ideas La Ley General de la Vivienda en su CAPITULO IV regula el REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS PROPIEDAD DEL ESTADO, disponiendo que el Estado, a través de las Direcciones Municipales de la Vivienda podrá ceder en arrendamiento los inmuebles urbanos de su propiedad bajo las condiciones y estipulaciones que se establecen, en los casos siguientes:

- a) las viviendas destinadas al ejercicio de una actividad profesional o asignadas a órganos, organismos, organizaciones, sociedades, asociaciones o cualquier otra entidad para el desenvolvimiento de su actividad;
- b) las viviendas que construya el Estado o queden disponibles a su favor en zonas declaradas de alta significación para el turismo;
- c) los locales de propiedad estatal no asignados a entidades y;
- d) las viviendas que por otras causas se considere conveniente o necesario no asignarlas en propiedad.

De los supuestos antes descritos y sobre las que puede ser dado por el Estado un inmueble en arrendamiento es preciso destacar las disposiciones de la Resolución 14/06 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda **REGLAMENTO COMPLEMENTARIO A LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA** y que han motivado en parte el alto porcentaje de arrendatarios estatal (Ver anexo No 2) en nuestros territorios en cuanto dispuso en su Artículo 66, hoy derogado, que cuando se produzca la incorporación al fondo estatal de viviendas de propiedad personal, al amparo de lo dispuesto por Órgano u Organismo facultado para ello, las Direcciones Municipales o Provinciales de la Vivienda, para hacer efectiva la medida de traspaso al fondo estatal de las viviendas objeto de confiscación proceden a actuar de la forma siguiente:

- 1) “si se trata de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo, se ejecuta el inventario y sellado de la misma, se asigna a la zona si es interés de esta. Si estuviera ocupada, oído el parecer de la zona, se actúa según se establece en el numeral 2 del presente artículo.
  
- 2) si se trata de una vivienda de ocupación permanente se procede a:
  - a) reubicar para su lugar de origen al declarado ilegal y su núcleo conviviente;
  - b) cuando no fuere posible la ejecución de esta medida por que no existiere lugar de origen, o caso de existir fuera imposible dicha reubicación, el núcleo declarado ilegal es reubicado de inmediato en locales, albergues, habitaciones o viviendas disponibles del fondo estatal o resultantes de cambios con viviendas pertenecientes a casos sociales priorizados;
  - c) si la vivienda resulta adecuada a las características del núcleo familiar que la ocupa se puede asignar, **excepcionalmente, en concepto de arrendamiento al núcleo declarado ilegal; y**
  - d) si la vivienda es inhabitable, sin que tenga reparación posible; o no es adecuada por carecer de la superficie útil mínima requerida; y a su vez no sea interés del Estado, los declarados ocupantes ilegales continúan residiendo en ellas gratuitamente hasta que se adopte otra decisión al caso. La Dirección Municipal de la Vivienda dicta la Resolución correspondiente, excepto que tengan lugar de origen para donde pueda reubicarse, en cuyo caso se reubican y la vivienda se demuele, si procede.” (Resolución 14.2006:5)

La decisión que se adopte es colegiada en el Consejo de Dirección de las direcciones provinciales o municipales de la Vivienda, y debe ser explicada a las organizaciones de la comunidad. En todos los casos que se deban aplicar algunas de las variantes contempladas en los incisos b) y c), se solicita previamente el

parecer del Consejo de la Administración del Órgano Local del Poder Popular que corresponda.

La incorporación al fondo estatal de viviendas propiedad personal descansó en la también derogada Disposición Especial Séptima de la Ley General de la Vivienda que dispuso que. Las cesiones de la propiedad de la vivienda y las permutas en las que medió propósito de lucro, enriquecimiento o explotación, o con violación de los requisitos y trámites dispuestos en la Ley son ilegales, y sus autores serán sancionados con la pérdida de las viviendas que fueron objeto de especulación y en los casos que proceda, de los fondos obtenidos en la cesión o permuta, mediante resolución fundada de las Direcciones Municipales de la Vivienda.

Igualmente podrá disponerse la pérdida de las viviendas, o de los derechos otorgados sobre ellas, si han sido adquiridas mediante engaño, fraude o falsificación; o si se trata de viviendas construidas, ampliadas o rehabilitadas ilegalmente. En la propia resolución, que es de ejecución inmediata, se dispondrá, además, la declaración de ilegales de los ocupantes del inmueble.

De lo anterior se colige que ante las ilegalidades acaecidas con anterioridad a la promulgación del Decreto Ley 288/11 del Consejo de Estado y modificativo de la Ley de Viviendas el carácter excepcional en cuanto concesión del arrendamiento como sanción administrativa y descrita en el inciso c) de la precitada Resolución 14/06 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda se convirtió en regla, ello motivado en parte a la necesidad habitacional de la población cubana, que compraba ilegalmente con fondos derivados de sus ahorros personales, elemento que justifica las estadísticas actuales en cuanto arrendatarios estatales (Ver anexo No 1).

Al estudiar el contrato de arrendamiento estatal en el ordenamiento jurídico cubano se puede afirmar que existe una deficiencia normativa que impide que se



protejan a los arrendatarios que poseen este status derivado **a sanciones administrativas**, dejando en total indefensión a dichos arrendatarios y en muchas ocasiones atentan contra el Estado si de legalidad se trata, ejemplo de ello lo constituye que ante reparaciones mayores de los inmuebles estatales resulta obligación del Estado asumirla, cuestión que no sucede y sin embargo ante la voluntad del morador en cuanto asumirla la norma no franquea posibilidad constructiva alguna, no obstante el arrendatario que asuma íntegramente la reposición de su vivienda, aun con la intervención documental del Estado en tanto físicamente es quien la ha asumido, mantiene el status de arrendatario quien en ningún momento podrá llegar a adquirir la propiedad del inmueble, elementos que justifican la necesidad del perfeccionamiento normativo del que abogamos en la presente investigación y que se detalla en el próximo capítulo.

## **CAPITULO II: VALORACIONES Y ALTERNATIVAS JURÍDICO PRÁCTICAS EN TORNO A LA REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO ESTATAL EN LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA.**

La figura del arrendamiento estatal constituye un status al que se encuentran supeditadas no pocas familias cubanas, derivado, entre otras cuestiones materiales, a la comisión de actos ilegales sobre las viviendas, cuya sanción administrativa tributaba al origen de tal concepto.

La ley sustantiva en materia de vivienda regula lo referente a tal modalidad contractual en la que figura como una de las partes el Estado, como arrendador, 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 estatal en la ley sustantiva en materia de vivienda con el objeto de demostrar la necesidad de su reformulación en el orden normativo y práctico.

### **2.1 Regulación jurídica del arrendamiento estatal en la Ley General de la Vivienda.**

La Ley General de la Vivienda en su CAPITULO IV regula el **REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS PROPIEDAD DEL ESTADO**. La figura del arrendamiento, lo contempla, 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.” (Ríos Castro, M. 2013:12)

En esta legislación se introduce la concepción de término de caducidad de dos años a partir de la fecha de su promulgación para que aquellos usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos devenidos en arrendatarios por imperio de la Ley, formalicen su situación optando por la adquisición de la vivienda o en su caso, continúen indefinidamente en la condición de arrendatarios.

“Una de las causales del citado artículo 49 de la Ley General de la Vivienda expresa que el Estado, a través de las Direcciones Municipales de la Vivienda podrán ceder en arrendamiento los inmuebles urbanos de su propiedad, cuando por otras causas se considere conveniente o necesario no asignarlas en propiedad, dejando así la posibilidad de que se entregue en este concepto, que hoy se convierte en necesidad, para un racional uso y disfrute de las viviendas estatales.” ([http://www.eumed.net/libros\\_2011:42](http://www.eumed.net/libros_2011:42))

El Estado, a través de las Direcciones municipales de la vivienda podrá ceder en arrendamiento los inmuebles urbanos de su propiedad bajo las condiciones y estipulaciones que por la presente se establecen, en los casos siguientes:

- e) las viviendas destinadas al ejercicio de una actividad profesional o asignadas a órganos, organismos, organizaciones, sociedades, asociaciones o cualquier otra entidad para el desenvolvimiento de su actividad;
- f) las viviendas que construya el Estado o queden disponibles a su favor en zonas declaradas de alta significación para el turismo;
- g) los locales de propiedad estatal no asignados a entidades y;
- h) las viviendas que por otras causas se considere conveniente o necesario no asignarlas en propiedad.

Los artículos 50 y 51 disponen que el precio del arrendamiento será para los que estuvieren pagando, igual a la mensualidad fijada. Para los que no estuvieren pagando por la ocupación, el precio del arrendamiento será fijado de acuerdo con los metros cuadrados, de superficie útil menos la depreciación, si la hubiere, según las reglas del sistema de precios que establece la Ley.

En los casos de núcleos de bajos ingresos, en que la mensualidad resultare considerablemente superior al 10% de los ingresos del núcleo familiar, la Dirección Provincial de la Vivienda podrá adecuarla a ese límite. El pago del arrendamiento se realizará mensualmente, a solicitud de la Dirección Municipal de la Vivienda, mediante retenciones en los salarios, sueldos o haberes, pensiones, o cualquier otra retribución periódica u otros ingresos que perciba el arrendatario y caso de que no fuere posible en algún momento realizar dichos descuentos, mediante retenciones en los ingresos de cualquiera de los ocupantes de la vivienda.

En el caso que no hubiere ocupantes con ingresos fijos sobre los cuales practicar las retenciones, el pago de las mensualidades deberá hacerse en la agencia de población del Banco Popular de Ahorro correspondiente al domicilio del arrendatario. De igual forma pagarán los arrendatarios a que se refiere el inciso a) y c) del artículo 49. Las Direcciones Municipales de la Vivienda ejercerán el control de esos pagos según las regulaciones que

al efecto dicte el Instituto Nacional de la Vivienda.

Al ser el Estado el arrendador, éste en su condición, determina los derechos que le asisten al arrendatario, principio que aparece recogido en el artículo 52 de la Ley, siendo requisito sine qua non, la ocupación del arrendatario del inmueble objeto de arrendamiento, e igualmente la Ley autoriza a las direcciones municipales de la vivienda, para que en representación del Estado, aprueben permutas y cesiones, al igual que en aquellos arrendamientos que se encuentran sujetos al término de los dos años, a los que se les reconoce el derecho de solicitar por esto la transferencia de la propiedad de la vivienda cuanto tuvieren derecho a ello.

Señala el Artículo 52 que el arrendatario de viviendas 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 y 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley;
- b) ocupar la vivienda durante todo el término del arrendamiento;
- c) solicitar la transferencia de la propiedad de la vivienda cuando tuviere derecho a ello;
- ch) permutar la vivienda o ceder los derechos al arrendamiento de la misma, previa aprobación de la Dirección municipal de la vivienda.”(Ley 65.1989.32)

El ocupante arrendatario de las viviendas propiedad estatal tendrá, además de las obligaciones que establece la Ley para este tipo de contrato, (Artículo 53), 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;
- ch) mantener el cuidado, conservación y destino de la vivienda sin realizar modificaciones algunas sin previa aprobación de la Dirección Municipal de la Vivienda.” (Ley 65.1989.32)

Un derecho-obligación muy importante de los arrendatarios es el de mantener la ocupación del inmueble, lo que puede conllevar a la terminación del contrato si se demuestra la no ocupación injustificada de la vivienda durante más de seis meses. No obstante, se posibilita el reconocimiento de derechos a favor del cónyuge, ex-cónyuge, ascendiente o descendiente que hubiera residido conjunta y permanentemente con el titular en la vivienda, durante un año antes de la fecha de la mudada, declaración que podrá hacerse después de los seis meses de abandono o mudada del inmueble del titular del derecho de arrendamiento mediante resolución de la Dirección Municipal de la Vivienda.

Los reconocimientos de derechos de arrendamiento son facultad de la Dirección Municipal de la Vivienda. En caso de que faltare alguno de los requisitos previstos legalmente para la concesión del derecho de arrendamiento podrá ser completado por el Consejo de la Administración de los órganos locales del Poder Popular. Lo anterior explica por qué en ningún caso ni siquiera con el fallecimiento existe libre disponibilidad del derecho por el arrendatario, diferencia sustancial con el régimen jurídico de los propietarios.

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 (Artículo 54).

En su artículo 55 dispone que 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 del domicilio, al cónyuge, ex-cónyuge, ascendiente o descendiente que hubieren residido conjunta y permanentemente con el titular en la vivienda, durante un año antes de la fecha de la mudada.”(Ley 65.1989.33)

Los que actuando con mala fe y egoísmo evidente se han aprovechado de las circunstancias especiales de personas necesitadas de ayuda para apropiarse de la vivienda al fallecimiento de éstas, incurriendo en indignante conducta antisocial e inhumana, podrán ser privados por la autoridad competente de los beneficios que dispone el inciso a) de este artículo.

El reconocimiento de derecho será realizado por la Dirección municipal de la vivienda mediante resolución, a solicitud de las personas interesadas. En los casos del inciso c) del artículo anterior la acción para solicitar el reconocimiento no podrá ejercitarse hasta transcurridos seis meses de la mudada del domicilio del titular y será tramitado mediante el procedimiento de litigio que establece la Ley.

No obstante lo dispuesto en el artículo 55, el comité ejecutivo del órgano municipal del Poder Popular, si concurrieran en el caso circunstancias que lo justifiquen, podrá disponer, mediante acuerdo fundado, que se reconozcan los derechos como arrendatario a los ocupantes, aunque no reúnan todos los requisitos de tiempo de convivencia o parentesco con el titular. En estos casos la mensualidad a pagar se fijará conforme al sistema de precios por metros cuadrados de superficie útil que establece la Ley.

“El artículo 57 de manera excepcional y también novedosa, deja sujeto a la discrecionalidad de los comités ejecutivos del órgano municipal del Poder Popular, para que en los casos en que concurran circunstancias que lo justifiquen, pueda disponer mediante acuerdo, que se mantenga la ocupación de viviendas, reconociendo dicho derecho a los ocupantes como arrendatarios, en las condiciones y demás efectos de tales, sujetos a las reglas establecidas para la Institución por la Ley.” (www.derechoycambiosocial.com 2005:5822).

El arrendamiento de las viviendas propiedad del Estado concluye, de conformidad con el artículo 58:

- a) “por acuerdo de ambas partes;
- b) por declaración unilateral del arrendatario;
- c) por fallecimiento o salida del país definitiva del titular si no hubiere otros ocupantes con derechos;
- ch) por la no ocupación injustificada de la vivienda durante más de seis meses o el incumplimiento de otras de las obligaciones que corresponden al arrendatario. .”(Ley 65.1989.35)

Como podrá observarse, en este artículo 58 a diferencia de las instituciones típicas de



arrendamiento en las sociedades capitalistas y las que hemos señalado al paso del Capítulo I, el Estado, en su condición de arrendador ampara la situación del arrendatario al no atribuirse la facultad de rescindir el arrendamiento; dejando sentado en su artículo 59 que la declaración de terminación del arrendamiento será hecho por la Dirección Municipal de la Vivienda y contendrá, en su caso, la declaración de ocupantes ilegales de las personas que hubieren cesado en su derecho sobre la vivienda o no lo tuvieron; procediéndose en la forma que dispone el artículo 115 de esta Ley.

Se faculta al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para dictar las regulaciones que sean necesarias para resolver cualquier aspecto relativo a las viviendas propiedad del Estado dadas en arrendamiento no previsto en el presente Capítulo. Igualmente, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda regulará el régimen jurídico a que estarán sometidos los locales de propiedad estatal dados en arrendamiento.

En la **SECCION SEGUNDA** de la propia norma de viviendas se regula lo referente a las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos.

Las viviendas ocupadas o que se decidan deban ser ocupadas por personal de entidades estatales –civiles o militares- de cooperativas de producción agropecuaria o de organizaciones políticas, sociales o de masas, con el objetivo de propiciar el aseguramiento de la fuerza de trabajo de la actividad en cuestión y en especial su equipo de dirección, o en interés de la defensa o seguridad del país, podrán ser declaradas vinculadas a la empresa, unidad presupuestada, unidad militar, cooperativa de producción agropecuaria u organización de que se trate, o medios básicos de la misma, de acuerdo con las regulaciones que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda.

La declaración de viviendas vinculadas o medios básicos, tanto las que actualmente se encuentran destinadas a los objetivos referidos en el artículo anterior como las que en el futuro se construyan o destinen a esos fines, será dispuesta por las Direcciones provinciales de la vivienda, mediante resolución que

contendrá todos los requisitos establecidos para su inscripción en los registros correspondientes.

El Instituto Nacional de la Vivienda declarará la desvinculación de viviendas vinculadas o el cese como viviendas medios básicos en los supuestos siguientes:

- a) a solicitud del órgano, organismo, u organización que las tienen asignadas;
- b) cuando los órganos u organismos que las tienen asignadas incurran en violaciones graves reiteradas de las normas establecidas para estas viviendas;  
y
- c) de oficio, cuando en el supuesto de las viviendas vinculadas, los arrendatarios adquieran el derecho de transferencia de la propiedad por arribar al término establecido, siempre que las entidades o el propio arrendatario no promuevan el trámite.

En el supuesto que se promueva la desvinculación de viviendas vinculadas o el cese como viviendas medios básicos, al amparo del inciso b) del presente artículo, las Direcciones municipales de la vivienda radicarán expediente a tales efectos, comunicando a la entidad afectada la propuesta fundamentada para que ésta en el término de veinte días alegue lo que estime a su favor.

En dicho expediente se realizarán las diligencias probatorias que se soliciten o se estimen necesarias para el esclarecimiento de las circunstancias que motivan la propuesta y, según los resultados, podrán archivar las actuaciones o elevarlas al Instituto Nacional de la Vivienda, que dispondrá lo pertinente.

El Instituto Nacional de la Vivienda queda facultado para establecer los requisitos para que una vivienda sea declarada vinculada o medio básico; definir el título con el cual será ocupada, así como el régimen jurídico correspondiente; regular su precio, ocupación, uso, disposición y conservación, así como cualquier otro aspecto relacionado con dicha vivienda, con el propósito de contribuir al aseguramiento de la fuerza de trabajo de la

actividad de que se trate.

No obstante a la regulación antes descrita y que alcanza al arrendamiento estatal, así como la facultad del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda en cuanto dictar las normas necesarias para su tratamiento legal, la potestad legislativa conferida a tal administración ha quedado un poco renegada, que aconsejan sea activada para mejores soluciones prácticas, lo que se explica en el epígrafe que sucede.

Al profundizar el estudio del tratamiento del arrendamiento estatal en la Ley General de la Vivienda , se evidencian incongruencias y dichas normas en todos los casos no responden a los principios jurídicos doctrinales que informan dicha institución, no se atempera a las transformaciones y el desarrollo de la sociedad cubana lo que constituye una contradicción legislativa que obedece a las condiciones concretas existentes en nuestro país y a las características y sentido social que informan la regulación del derecho de propiedad sobre la vivienda en Cuba. Asimismo se evidencia una ausencia de regulación legal concreta para aquellos casos que derivado a sanciones administrativas mantienen tal status sin que exista pronunciamiento en cuanto pueda cambiar el mismo.

## **2.2 Tratamiento jurídico del arrendamiento estatal en la Ley General de la Vivienda en Cuba. Desaciertos.**

La regulación del arrendamiento estatal ha alcanzado un nivel de especificidad en lo referente a las obligaciones del arrendatario, supuestos que autorizan su traspaso, pago del precio por tal disfrute, entre otros elementos, sin embargo es omisa en cuanto obligaciones del arrendador y ambigua en cuanto posibilidad o no de acometer acciones constructivas a cargo del arrendatario, sucediendo que ante tales supuestos las consecuencias para con los que gozan de tal concepto no son las mejores y en muchos casos las administraciones no encuentran modo de actuación por no existir una norma legal que lo ampare, y actuar no sería bajo la bien conocida facultad discrecional, en tanto no existe una plataforma reglada que lo ampare, sino bajo un marco de completa ilegalidad.

La situación legal en materia constructiva es una de la más novedosa si de necesidad de reformulación legal se trata pues ante una población que se incrementa y donde el fondo habitacional estatal se ha impuesto como alternativa actual, requiere un nivel de detalle sustantivo y procesal para dar solución a los arrendatarios deseosos en ampliarse, rehabilitar o hasta conservar su vivienda, y en el peor de los casos reponerla ante su derrumbe total.

A continuación relacionaremos cuatro supuestos de los casos de arrendatarios de viviendas del Estado que fluyen con frecuencia a nuestra Oficina de Trámites interesando la asesoría legal ante la necesidad de realizar acciones constructivas en las viviendas:

1. Arrendatarios que necesitan realizar acciones constructivas de ampliación, rehabilitación, remodelación, división y unificación de viviendas, que requieran se le otorgue o no licencia de construcción y concurren ante la Dirección Municipal de la Vivienda a fin de presentar la solicitud para su aprobación.
2. Arrendatarios que realizan las acciones constructivas de ampliación, rehabilitación, remodelación, división y unificación de viviendas, sin previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda.
3. Los arrendatarios que solicitan la autorización ante la Dirección Municipal de la Vivienda, pero ejecutan acciones constructivas violando lo aprobado.
4. Arrendatarios que la vivienda se derrumba totalmente.

Un análisis conforme a la legislación vigente en los casos de arrendatarios de viviendas del Estado que por las condiciones técnico constructivas de la vivienda

requieren ser mejoradas o por la composición del núcleo familiar necesitan ser adecuadas por presentar situaciones de hacinamiento ( Supuesto1), impone detenerse en el artículo 53 de la ley sustantiva, y podemos apreciar que dentro de las obligaciones que se establecen para los ocupantes arrendatarios de viviendas de propiedad estatal está regulada el realizar a su costo el mantenimiento y las reparaciones menores que requiere la vivienda no haciendo alusión expresamente esta ley quién tiene la obligación de ejecutar las reparaciones mayores sin embargo se infiere del examen del inciso ch) que puede ser realizada por los propios ocupantes asumiendo los gastos de estas reparaciones. Sin embargo, tal y como lo referimos en el primer Capítulo, el Código Civil regula como obligación del arrendador asumir las reparaciones mayores del bien arrendado. Lo más adecuado resultaría que se intencionara en los planes de rehabilitación estatal las viviendas que son propiedad del Estado, sin embargo esto tampoco resulta objetivo toda vez que los planes son inferiores en gran medida con el número de viviendas estatales que tiene el municipio de Cabaiguán y el territorio espirituano en general y estos no se tienen en cuenta para ser incluidos.

Es dable mencionar que aún y cuando la Ley General de la Vivienda le da la posibilidad de realizar modificaciones al amparo de este artículo, existe para estas personas que poseen el status de arrendatarios una prohibición contempladas en la Indicación Metodológica No.1 del Instituto Nacional de la Vivienda y en su nota aclaratoria refiere que **SOLO SE OTORGAN LICENCIA Y AUTORIZOS AL AMPARO DE LA RESOLUCION 40/10 DEL PROPIO PRESIDENTE, A PROPIETARIOS DE VIVIENDAS, TERRENOS Y A LOS QUE TENGAN CESION DE AZOTEA** , por lo que la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda no otorga licencias para estos casos. Ante esta situación es de proponer que se aperture a favor de los arrendatarios la posibilidad legal de solicitar si así lo interesan, Licencia de Construcción, previa autorización de la Dirección Municipal de Vivienda, al amparo de lo establecido en la Resolución 11/06 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda **PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR**

**LICENCIAS O AUTORIZACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CERTIFICADOS DE HABITABLE** , dejando esclarecido en la propia norma que correrán a su cargo los gastos de la construcción a ejecutar y que se mantendrá el mismo status legal.

**POSIBLE PROPUESTA DE PROCEDIMIENTO:** Estas personas deberán concurrir ante las Oficinas de Trámites de la Dirección Municipal de la Vivienda interesando el pronunciamiento favorable para realizar las acciones constructivas que necesita, de ser ampliación, rehabilitación o división que requieren sea expedida licencia de construcción, deberán presentar el escrito de solicitud el cual especifique y detalle las razones por la cual requiere ejecutar las acciones que pretenda sea autorizadas, con el sello timbre de \$10.00, la propuesta según la documentación del Programa del Arquitecto de la Comunidad, la certificación correspondiente expedida por el Departamento de Inmobiliaria y Renta que acredite encontrarse al día en el pago mensual del inmueble así como el documento de titularidad (contrato de arrendamiento).

Una vez admitida la solicitud y radicado el expediente se practicarán las pruebas pertinentes a fin de corroborar los motivos de su solicitud, posteriormente se dicta la resolución la cual deberá particularizar las acciones constructivas autorizadas para su ejecución y disponer a su vez que sea expedida por la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, la correspondiente licencia de construcción, y una vez ejecutadas estas acciones y obtenido la Certificación de Habitable deberá nuevamente concurrir ante la Dirección de la Vivienda para la actualización del contrato de acuerdo a las nuevas características técnicas constructivas del inmueble, debiendo aportar la documentación del arquitecto actuante, dígame Dictamen Técnico y Tasación que acredite la nueva descripción física de la vivienda, fijándose en estos casos consecuentemente un nuevo precio y nuevas mensualidades .

En el caso de que las acciones constructivas sean de división del inmueble, se rescinde el contrato existente y se concertan dos nuevos contratos, uno para cada parte.

En el caso de los arrendatarios que concurren ante la Dirección Municipal de la Vivienda a solicitar autorización para realizar las acciones constructivas a ejecutar, pero que este tipo de acción constructiva no requiere licencia de construcción, sea sujeta al mismo procedimiento antes referido, pero con la particularidad que al expedirse la Resolución ésta especificará que al describirse las acciones constructivas no requiere de la obtención de licencia de construcción y que una vez ejecutadas estas acciones constructivas deberán presentarse a la actualización del contrato con la documentación del arquitecto de la comunidad, dígase dictamen técnico y tasación que acredite la nueva descripción física de la vivienda.

En el caso de los Arrendatarios que realizan las acciones constructivas de ampliación, rehabilitación, remodelación, división y unificación de viviendas, sin previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda( Supuesto 2), resulta de aplicación el artículo 58 ch), con relación al 53 ch), así como el artículo 59 de la Ley General de la Vivienda, en este sentido al existir una obligación para los arrendatarios de viviendas estatales de solicitar autorización previa ante la Dirección Municipal de la Vivienda para ejecutar acciones constructivas que modifiquen la vivienda; el incumplimiento de esta obligación contractual que corresponde al arrendatario tienen como consecuencia concluir el arrendamiento, tal y como lo establece el artículo 58 ch) de la Ley de Vivienda y consecuentemente se dispondrá en su caso la declaración de ocupantes ilegales de las personas que hubieran cesado en su derecho sobre la vivienda procediéndose de la forma que dispone el artículo 115 de la Ley General de la Vivienda.

En cuanto al procedimiento es de aplicación igualmente el artículo 122 inciso d) de la Ley, con relación al artículo 130 y siguiente para tramitarse como un proceso litigioso contra el infractor, en este sentido se debe actuar por parte del Departamento de Enfrentamiento para la aplicación de la medida correspondiente al amparo del Decreto 272/2001 del Consejo de Ministro Sobre las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbano, teniendo esta la obligación de comunicar al Departamento Jurídico y con la correspondiente acta de inspección aperturar de oficio expediente sobre rescisión de contrato, proponiéndose que el Consejo de la Administración Municipal adopte la medida mediante acuerdo.

En el caso de los arrendatarios que solicitan la autorización ante la Dirección Municipal de la Vivienda, pero ejecutan acciones constructivas violando lo aprobado (Supuesto 3) sugerimos que tenga el tratamiento explicado en el supuesto anterior, con la propuesta que dentro de las obligaciones que se describen en el artículo 53 inciso ch) se le adicione la obligación de cumplir estrictamente con lo aprobado, de no hacerlo será causa de rescisión de contrato. En el supuesto que los arrendatarios han sido afectados por haber sufrido su vivienda un derrumbe total lo que indica la inexistencia física del inmueble de propiedad estatal dada en arrendamiento, ante esta situación hemos realizado algunos análisis: ( Supuesto 4)

No existe pronunciamiento alguno; la ley hace alusión al derecho de los ocupantes arrendatarios de realizar modificaciones de la vivienda previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda, en la que tuvimos en cuenta ampliaciones, rehabilitación, división, remodelación, pero estas acciones se ejecutan en una vivienda existente para mantener su cuidado y conservación o crear nuevas o mejores condiciones de habitabilidad de acuerdo a la necesidad del núcleo familiar, sin embargo ante el caso que nos ocupa ¿Qué derechos tendrá el arrendatario de recuperar la vivienda al no contar con otro lugar de



residencia?, estamos ante un caso que requiere una acción constructiva consistente en reposición.

Estas viviendas en arrendamientos que sufren un derrumbe total y no están previstas en los planes de inversiones del Estado, se encuentran ante un desamparo legal para la solución de su caso, toda vez que no pueden acogerse a los beneficios legales vigentes para personas naturales, dígase el subsidio que aún y cuando pueden ser núcleo de baja solvencia económica y encontrarse dentro de los listados de afectación, no tiene la posibilidad de ser aprobados , así como la aplicación de la Resolución 40/10 con relación a la Indicación Metodológica No.1 de la Vicepresidencia Primera del Instituto Nacional de la Vivienda.

La propuesta resultaría que en los casos que la vivienda arrendada sufra derrumbe total o deterioro y no cuente con las condiciones adecuadas se incluya en la Ley General de la Vivienda dentro de las causales de rescisión de contrato de arrendamiento. De ser regulada legalmente se sugiere una posible solución para estos casos:

El interesado deberá presentar la solicitud en las Oficinas de Trámites aportando la Certificación expedida por la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda que acredite el estado de derrumbe de la vivienda ,así como la propuesta de ejecución por el Programa del Arquitecto de la Comunidad, con el correspondiente sello de \$ 10.00 y el Contrato de Arrendamiento, el cual se radicará , se practicarán las pruebas pertinentes a fin de corroborar lo acreditado por la UMIV y se dictará resolución disponiendo la cancelación del contrato de arrendamiento y se deberá elevar el expediente previo Dictamen Legal expedido por la Directora de la Dirección Municipal de la Vivienda al Consejo de la Administración Municipal y éste en su facultad discrecional emita acuerdo favorable para que sea otorgado el terreno en concepto de Derecho Perpetuo de Superficie, amparado en las regulaciones de la Legislación vigente.

Actualmente ante las irregularidades existentes en esta materia y las deficiencias de nuestra Ley General de la Vivienda en el marco abordado en el trabajo, resulta urgente y necesaria la inclusión en nuestras normas de las propuestas realizadas por dos razones esenciales:

1. Que la población afectada en este sentido pueda mejorar las condiciones habitacionales.
2. Eliminamos el estado de indefensión en las cuales hoy se encuentran estas personas naturales que sufren de una real necesidad habitacional.

Pretendemos que se tenga en cuenta aún y cuando reconocemos que la modalidad de construcción por esfuerzos propios es para viviendas de propiedad personal y no estatal o de lo contrario al existir una contrariedad en su naturaleza y el Estado no encontrarse en condiciones de asumir las reparaciones mayores de sus viviendas dadas en arrendamiento pudiéramos pensar y atrevidamente proponer que se disponga por el Instituto Nacional de la Vivienda el traspaso de éstas al régimen de propiedad personal .

Resulta evidente que si no existe un pronunciamiento favorable para perfeccionar y fortalecer el Régimen Jurídico de las viviendas propiedad del Estado en la medida que hemos propuesto continuará elevándose el número de construcciones ilegales por sus ocupantes por la marcada necesidad habitacional que estos poseen y si somos objetivos aún y cuando es una prohibición ejecutarlas sin autorización, estos lo emprenden asumiendo las consecuencias legales , por lo que en aras de continuar en la fuerte lucha contra las ilegalidades en la que se encuentra nuestro país y en la cual debemos tener un gran protagonismo es que hacemos las propuestas antes sugeridas para que se tengan en cuenta por el Instituto Nacional de la Vivienda ante su pronunciamiento.

No obstante a lo anterior en algunos territorios, las administraciones han equiparado el procedimiento establecido para la construcción por esfuerzo propio de los propietarios de vivienda, para con los arrendatarios, lo que ha implicado a cargo de este las acciones constructivas, quienes al aumentar el precio legal de la vivienda estatal conforme las acciones realizadas hacen que aumente el precio que por tal concepto han de pagar, extremo que no solo atenta contra los arrendatarios, sino contra el principio de legalidad, en tanto se ha actuado en defecto de una norma garante de los supuestos que antes se han descrito.

## **CONCLUSIONES.**

**PRIMERA:** El contrato de arrendamiento estatal resulta una posibilidad prevista en la Ley General de la Vivienda que permite al Estado asignar las viviendas que conforman su fondo en tal status y las estadísticas actuales obedecen, entre otras, a las sanciones administrativas impuestas por concepto de ilegalidades que aconsejaron su concesión a los infractores.

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

**TERCERA:** La Ley General de la Vivienda en sus artículos 49 y siguientes prevé el **REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS PROPIEDAD DEL ESTADO**, no obstante la misma, fundamentalmente en materia constructiva, no se atempera a su exigencia práctica, la que ha impuesto la no solución en algunos casos y en otros de la aplicación extensiva del procedimiento establecido para los propietarios de viviendas para la construcción por esfuerzo propio, lo que delata debilidades que dejan en indefensión a los reclamantes arrendatarios, que se revierte en detrimento de la correcta aplicación del derecho administrativo en materia de vivienda y al quebrantamiento del principio de legalidad.

## **RECOMENDACIONES.**

1. Que la presente investigación sea fuente bibliográfica 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 Nacional de la Vivienda subordinada al MICONS la presente, a los efectos de una reformulación normativa de la figura del arrendamiento estatal en la ley General de la Vivienda.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

Acuerdo 160 del 24 de febrero de 1967. Instituto Nacional de la Vivienda.

Circular No.1, de fecha 23 de junio de 2006. Director Jurídico del Instituto Nacional de la Vivienda.

Colectivo de autores. Instituto Cubano del Libro (2011) *El Derecho Civil, de Familia y Agrario al alcance de todos. Primera Parte*. Santiago de Cuba. Editorial Oriente.

Decreto Ley 233 de fecha 2 de julio de 2003. Consejo de Estado.

Evolución histórica del Contrato de arrendamiento en Cuba. (2013) Tomado de <http://www.google.com/cu/search?hl=es->

Instrucción 8 del 1ro de febrero de 1967. Instituto Nacional de la Vivienda.

Instrucción 10 de 9 de febrero de 1967 e Instrucción 11 del 23 de febrero de 1967. Instituto Nacional de la Vivienda.

Ley No. 1033 promulgada el 22 de junio de 1962, Instituto Nacional de la Vivienda

Ley No. 1259 puesta en vigor 13 de diciembre de 1973. Instituto Nacional de la Vivienda.

Ley No 48 se dictó del 31 de diciembre de 1984. Instituto Nacional de la Vivienda.

Ley General de la Vivienda No. 65 del año 1989. Instituto Nacional de la Vivienda.

López de Zavalía F.J. y Sánchez Medal R. (2003) "*Teoría de los Contratos*." Tomado de <http://www.eumed.net/libros>.

Manual de Obligaciones y Contratos. Tomado de [www.revista.grupoevos.com](http://www.revista.grupoevos.com) Febrero 2003.

Pérez Gallardo, L. B. y otros. *Lecturas de derecho de Obligaciones y Contrato*. Tomado de [www.derechocambiosocial.com](http://www.derechocambiosocial.com) 2005.

Régimen Jurídico de las viviendas de propiedad estatal. Tomado De: <http://www.eumed.net/libros>. Marzo de 2011.

Resolución 133 de 8 de septiembre de 1966. Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No 11 del 23 de febrero de 1967. Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución 381 se dictó en fecha 25 de septiembre de 1989. Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución 400/00 del 13 de septiembre del 2000 del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución 617 de fecha 21 de octubre del 2003. Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.339, de 26 de octubre del 2005. Instituto Nacional de la Vivienda.

Ríos Castro, M. (2013) *El arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda*. Tesis en opción al Título de Licenciatura en Derecho. Universidad de Sancti Spíritus "José Martí Pérez".

## **BIBLIOGRAFÍA.**

Aryola Fernández J.L. y Pérez Echemendía M. (2003) Diccionario de Términos Jurídicos. Sancti Spíritus.

Acuerdo 160 del 24 de febrero de 1967. Instituto Nacional de la Vivienda.

BORDA G.A, (2001) Tratado de Derecho Civil - Contratos, Disponible en <http://monografias.com>, consultado el 26/3/20013

CABANELLAS. G. (2004) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Disponible en [http:// monografias.com](http://monografias.com), consultado el 2/6/20012

CAMPBELL BLACK, H. Black's Law Dictionary (2009) A Law Dictionary Containing

COLLIN P.H. Dictionary of Law», Disponible en [http:// monografias.com](http://monografias.com), consultado el 4/1/20014

Circular No.1, de fecha 23 de junio de 2006. Director Jurídico del Instituto Nacional de la Vivienda.

Colectivo de autores. Instituto Cubano del Libro (2011) *El Derecho Civil, de Familia y Agrario al alcance de todos. Primera Parte*. Santiago de Cuba. Editorial Oriente.

DRISKILL, M.( 2000) Enciclopedia Jurídica Omeba. S.A. EDITORA Disponible en [http:// monografias.com](http://monografias.com), consultado el 7/5/20013

Decreto Ley 233 de fecha 2 de julio de 2003. Consejo de Estado.

Evolución histórica del Contrato de arrendamiento en Cuba. (2013) Disponible en <http://www.google.com.cu/search?hl=es->



GARCÍA URBANO J.M, LUCENA GONZÁLEZ P.A. Y PRETEL J.J.1997  
.Instituciones de Derecho Disponible en [http:// monografias.com](http://monografias.com), consultado el 20/9/20013.

Instrucción 8 del 1ro de febrero de 1967. Instituto Nacional de la Vivienda.

Instrucción 10 de 9 de febrero de 1967 e Instrucción 11 del 23 de febrero de 1967.  
Instituto Nacional de la Vivienda.

Ley No. 1033 promulgada el 22 de junio de 1962, Instituto Nacional de la Vivienda

Ley No. 1259 puesta en vigor 13 de diciembre de 1973. Instituto Nacional de la  
Vivienda.

Ley No 48 se dictó del 31 de diciembre de 1984. Instituto Nacional de la Vivienda.

Ley General de la Vivienda No. 65 del año 1989. Instituto Nacional de la Vivienda.

López de Zavalía F.J. y Sánchez Medal R. (2003) "*Teoría de los Contratos.*"  
Disponible en <http://www.eumed.net/libros>. consultado el 13/1/20014

Manual de Obligaciones y Contratos. (2003). Disponible en  
[www.revista.grupoevos.com](http://www.revista.grupoevos.com) consultado el 1/12/20013

ORAN,D. (2007)Oran's Dictionary of the Law, Disponible en  
<http://vlex.es/tags/dis> consultado el 14/5/20013

OSSORIO. M.( 2008) Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales»,  
Disponible en [Http://vlex.es/tags/dis](http://vlex.es/tags/dis) consultado el 19/2/20013

Pérez Gallardo, L. B. y otros. (2005) *Lecturas de derecho de Obligaciones y  
Contrato*. Disponible en [www.derechocambiosocial.com](http://www.derechocambiosocial.com). consultado el  
9/3/20013

Régimen Jurídico de las viviendas de propiedad estatal.(2011) Tomado De:  
<http://www.eumed.net/libros>. . consultado el 29/7/20013

Resolución 133 de 8 de septiembre de 1966. Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No 11 del 23 de febrero de 1967. Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución 381 se dictó en fecha 25 de septiembre de 1989. Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución 400/00 del 13 de septiembre del 2000 del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución 617 de fecha 21 de octubre del 2003. Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.339, de 26 de octubre del 2005. Instituto Nacional de la Vivienda.

Ríos Castro, M. (2013) *El arrendamiento con opción de compra en la Ley General de la Vivienda*. Tesis en opción al Título de Licenciatura en Derecho. Universidad de Sancti Spíritus “José Martí Pérez”.

SÁNCHEZ MEDAL R, (1970) De los Contratos Civiles,. Tomado de [Http://vlex.es/tags/dis](http://vlex.es/tags/dis) consultado el 9/3/20013

Vega Vega J. (2012) Postgrado “*El Derecho a la Vivienda*”. Universidad de la Habana. Facultad de Derecho.

## ANEXO No I

### Arrendatarios de viviendas estatales en Cabaiguán:

<b>Total arrendatarios.</b>	<b>Por ilegalidades en la Vivienda</b>	<b>Por otras causas</b>
1131	975	156

## ANEXO No II.

### Procesos radicados ante reclamaciones de arrendatarios estatales en la Dirección Municipal de la Vivienda del municipio Cabaiguán

Año	Procesos Radicados	Motivos de las radicaciones	Declarados sin Lugar	Posibles causas
2013	101	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Compra-venta ilegal de viviendas,</li><li>➤ Permutas ilegales de viviendas,</li><li>➤ Cese de viviendas vinculadas por ilegalidades,</li><li>➤ Casos que se elevan al CAM por no reunir todos los requisitos legales.</li><li>➤ Autorizaciones para acciones constructivas.</li><li>➤ Litigios.</li></ul>	26	Ambigüedad y deficiencias normativas en la legislación vigente.
2014	46	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Compra-venta ilegal de viviendas,</li><li>➤ Permutas ilegales de viviendas,</li><li>➤ Cese de viviendas vinculadas por ilegalidades,</li><li>➤ Casos que se elevan al CAM por no reunir todos los requisitos legales.</li><li>➤ Autorizaciones para acciones constructivas.</li><li>➤ Litigios.</li></ul>	8	Ambigüedad y deficiencias normativas en la legislación vigente.