

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS URBANAS DE PROPIEDAD PERSONAL PARA EL EJERCICIO DEL TRABAJO POR CUENTA PROPIA EN CUBA

Of the personal property urban housing lease contract for the exercise of self-employment in Cuba

Dr. Raúl José Vega Cardona

Profesor Titular de Derecho Civil y Derecho Notarial
Universidad de Oriente, Cuba
Código ORCID: 0000-0003-3210-9265
rvega@uo.edu.cu

M.Sc. Natacha Doimeadiós Batista

Supervisora de la Dirección Provincial de Justicia de Holguín
Profesora Auxiliar de Derecho Civil
Universidad de Holguín, Cuba
Código ORCID: 0000-0001-96752124
natydoime@nauta.cu

Resumen

El arrendamiento de viviendas urbanas de propiedad personal para el ejercicio del trabajo por cuenta propia en Cuba es una realidad insoslayable en el contexto actual y que ha sido de especial atención para el legislador patrio. De hecho, el art. 74 de la Ley General de la Vivienda vigente ha sido el precepto que ha sufrido el mayor número de modificaciones desde su prístina redacción en 1988 hasta nuestros días. Ello es expresión de la importancia que le ha brindado el legislador cubano a un tema tan sensible por las repercusiones sociojurídicas que entraña. Por tal motivo, el arrendamiento de viviendas en nuestro país hoy puede valorarse con un carácter trifonte, a entender, desde su concepción más general como figura contractual, como derecho de los propietarios, así como una actividad del llamado "trabajo por cuenta propia". Sin embargo, particular mención ha merecido dicho acto cuando abarca inmuebles de propiedad personal o parte de estas destinados a actividades negociales, lo que ha puesto en tela de juicio la tradicional concepción consagrada normativamente sobre la vivienda en Cuba. Justamente, el presente artículo aborda las complejidades

apreciables en el íter normativo de la regulación jurídica del contrato de arrendamiento de viviendas de propiedad personal para el ejercicio del trabajo por cuenta propia, con una especial mención al haz de obligaciones de las partes contratantes.

Palabras clave: Contrato, arrendamiento, viviendas, trabajo por cuenta propia.

Abstract

The leasing of urban homes of personal property for the exercise of self-employment in Cuba is an unavoidable reality in the current context and that has been of special attention to the national legislator. In fact, Article 74 of the General Housing Law has been the precept that has undergone the greatest number of modifications since 1988 to the present day. This is an expression of the importance that the Cuban legislator has given to such a sensitive issue due to the socio-legal repercussions it entails. For this reason, the leasing of homes in our country can be understood, from its more general conception as a contractual figure, as a right of the owners, as well as an activity of the so-called "self-employment". However, this act has deserved particular mention when it encompasses personal property or part of it intended for business activities, which has called into question the traditional normatively consecrated concept of housing in Cuba. Precisely, this article addresses the appreciable complexities in the normative nature of the legal regulation of the lease of personal property homes for the exercise of self-employment, with a special mention to the bundle of obligations of the contracting parties.

Keywords: Contract, lease, apartment, self-employed.

Sumario

1. A modo de introducción. 2. El arrendamiento de viviendas: su especial regulación. 3. El arrendamiento de viviendas de propiedad personal en las sucesivas modificaciones a la LGV cubana. 4. Generalidades normativas vigentes y fines del arrendamiento de viviendas urbanas de propiedad personal en Cuba. 5. Las obligaciones de las partes: aspecto pendiente en la regulación del contrato de arrendamiento de viviendas para el trabajo por cuenta propia. 6. A modo de conclusiones. **Referencias bibliográficas.**

1. A MODO DE INTRODUCCIÓN

En Cuba, el arrendamiento de viviendas de propiedad personal ha sido objeto de un tratamiento especial por el legislador. Al respecto se han promulgado

diversas normas jurídicas en un ir y venir de autorizaciones, limitaciones y prohibiciones, de las que puede colegirse su regulación con el marcado carácter trifonte que se le aduce. En la actualidad resulta notorio a lo largo y ancho del país las muchas viviendas en las que de alguna manera se anuncian la renta de habitaciones, espacios e incluso viviendas completas en las que se prestan los más diversos servicios, desde los que cubren las necesidades habitacionales más elementales o más exquisitas y refinadas, hasta los que hacen dudar sobre si se está ante una vivienda en sí o ante un establecimiento meramente comercial o industrial.¹

Un esbozo preliminar permite afirmar que el arrendamiento, como figura jurídica heredada del Derecho romano, ha sido entendido históricamente como el contrato mediante el cual una de las partes se obliga hacia la otra a proporcionarle el goce o uso de una cosa, o a ejecutarle una obra, o a prestarle determinados servicios a cambio de un precio cierto en dinero o signo que lo represente; aunque en la actualidad estos tres tipos contractuales tienen regímenes propios.²

Esta figura jurídica ha sido especialmente tratada por la doctrina, pudiendo destacarse las obras de GARCÍA GOYENA, ABELLO, DíEZ-PICAZO y GULLÓN, RAPA ÁLVAREZ, LÓPEZ DE ZAVALÍA, GHERSI y CASTÁN TOBEÑAS, por solo mencionar algunas.³ En muchas de ellas se atiende al arrendamiento de viviendas, ya sea para su uso como casa, morada o habitación o para uso distinto. Sin embargo, los estudios que han abordado esta materia han abrevado de la que ha sido considerada como una de las obras cumbres del francés POTHIER, su *Tratado de la Locación*.⁴ En ella se estudia con detenimiento la llamada locación-conducción de cosas y la locación de obras y acredita las diversas cuestiones que desde antaño ha acarreado dicho instituto, entre ellas el tratamiento especial cuando de viviendas se trata.

¹ Vid. <http://thecubanhouses.com/casasdealquilerencuba.com-web-sobre-casas-de-alquiler-en-cuba.html>; <https://www.detrasdela fachada.com/listados-alquiler-habitaciones-casa-cuba>; <http://www.rentarcasacuba.com/>; <https://www.alojamientosencuba.com/>; <https://d-cuba.com/casa-particular-cuba>; <http://hostels-cuba.com/anadir-casa-particular/>

² Vid. OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la C. et al., "Los contratos", en *Compendio de Derecho Civil*, pp. 375-376.

³ Vid. GARCÍA GOYENA, Florencio, *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, t. III; ABELLO, *Trattato della locazione*, t. II; DíEZ-PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN., *Sistema de Derecho Civil*, vol. I; LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., *Teoría de los contratos*; GHERSI, Carlos A. et al., *Contratos civiles y comerciales*; CASTÁN TOBEÑAS, José, *Derecho Civil español común y foral*, t. 3.

⁴ POTHIER, Roberto J., *Tratado de la locación*.

A su vez, en el contexto jurídico cubano se puede constatar la presencia de la figura jurídica desde la entrada en vigor del Código civil español de 11 de mayo de 1888, el cual incluyó dentro de los tipos contractuales al arrendamiento, con mención especial al de finca urbana. Sin embargo, después del primero de enero del año 1959 sobrevinieron nuevas regulaciones hasta promulgarse la Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960, que se alzó contra la especulación en los arrendamientos y subarrendamientos que existían en Cuba hasta el triunfo de la Revolución. Posteriormente, con la promulgación de la Ley No. 48, Ley General de la Vivienda, del 23 de diciembre de 1984, que derogó la Ley de Reforma Urbana, se autorizó el arrendamiento de viviendas de propiedad personal, al considerarse conveniente como una solución marginal al déficit habitacional, según expresaba en su octavo Por Cuanto. A cuatro años de promulgada la Ley No. 48, fue aprobada una nueva ley inmobiliaria, la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de fecha 23 de diciembre de 1988⁵ (a partir de la ahora LGV), en la que se mantuvo la posibilidad de concertar esos contratos, aunque incluyendo algunas novedades, según se aprecia del contenido de su art. 74. Es de notar que entre los fundamentos de ambas leyes se constata el relacionado con el ejercicio adecuado del derecho de propiedad personal sobre la vivienda. No obstante la especial regulación del arrendamiento de viviendas, es válido destacar que en fecha 16 de julio de 1987, se aprobó la Ley No. 59, Código Civil,⁶ aún vigente, en el que se incluyeron regulaciones concernientes al contrato de arrendamiento en general, sin abordar el especialmente relacionado con bien alguno.

El mencionado art. 74 de la LGV fue modificado posteriormente por el Decreto-Ley No. 171, "Sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios", de fecha 15 de mayo de 1997,⁷ que acreditó la intervención estatal en su control, estableciendo nuevas limitaciones y contravenciones. A iguales efectos modificativos se promulgaron el Decreto-Ley No. 233,⁸ modificativo de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de fecha 2 de julio de 2003 (que incluyó nuevas limitaciones), y posteriormente el Decreto-Ley No. 275/2010, "Modificativo

⁵ Publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 3, de 8 de febrero de 1989 (en lo adelante Ley No. 65).

⁶ Publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 39, de 15 de octubre de 1987 (en lo adelante Código civil cubano).

⁷ Publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 3, de 15 de mayo de 1997 (en lo adelante Decreto-Ley No. 171).

⁸ Publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 12, de 15 de julio del 2003 (en lo adelante Decreto-Ley No. 233).

del régimen de arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios”, de fecha 30 de septiembre del año 2010,⁹ ampliándose con esta norma los fines del arrendamiento de viviendas de propiedad personal al ejercicio del trabajo por cuenta propia, hasta entonces solo reconocidos como habitacionales y para el hospedaje.

En fecha 5 de septiembre de 2014 se promulga en Cuba el Decreto-Ley No. 322, modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda,¹⁰ que mantuvo casi idéntica la regulación del citado art. 74, tal como había quedado redactado con la modificación introducida por el Decreto-Ley No. 275 y dispuso que la autoridad competente para autorizar y rectorar el arrendamiento en cuestión sería el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, pues ello había sido competencia del Instituto Nacional de la Vivienda. Por último, en el año 2018 se promulgaron nuevas normas que incidieron en el arrendamiento de viviendas de propiedad personal en nuestro país, en cuyo caso merece mención especial el Decreto-Ley No. 353, modificativo de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, de fecha 23 de febrero de 2018,¹¹ que modificó otra vez el multimencionado art. 74, aunque en esencia mantuvo la posibilidad de la autorización de este contrato. De ello resultó la derogación del Decreto-Ley No. 171, regulándose las cuestiones relativas a ello en nuevas normas promulgadas para rectorar el trabajo por cuenta propia en general. Por demás, dejó de existir una reglamentación de dicho arrendamiento en una Resolución específicamente dedicada a ello, tal y como aconteció desde la promulgación del Decreto-Ley No. 171, si bien en diferentes y sucesivas Resoluciones, diluyéndose la normativa reglamentaria en otras normas relativas al trabajo por cuenta propia. En el año 2019 se introdujeron nuevos cambios a esta reglamentación, hoy vigentes, principalmente destinados a la regulación de la actividad arrendaticia.

Con todo, el tracto normativo presentado es muestra de que el art. 74 de la LGV es el precepto que quizás ha sufrido mayor número de modificaciones desde la promulgación de la norma en 1988, lo cual es expresión de que el arrendamiento de viviendas de propiedad personal ha sido objeto de especial

⁹ Publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria Especial, No. 011, de 1ro. de octubre de 2010 (en lo adelante Decreto-Ley No. 275).

¹⁰ Publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 40, de 5 de septiembre de 2014 (en lo adelante Decreto-Ley No. 322).

¹¹ Publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 35, de 10 de julio de 2018 (en lo adelante Decreto-Ley No. 353).

atención por el legislador cubano, acreditando el creciente y marcado interés desde el punto de vista de control administrativo, hasta llegar a su notoria ordenación como actividad y centrar en ello su regulación. Sobre las complejidades de la regulación del contrato de arrendamiento de viviendas de propiedad personal destinada como espacio para desarrollar alguna de las actividades calificadas como “trabajo por cuenta propia” trata justamente el presente artículo.

2. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS: SU ESPECIAL REGULACIÓN

Es oportuno significar que la *locatio conductio rerum* se practicaba en sus inicios solamente en esclavos y animales, pero ya en el siglo II a. C. apareció la renta de tierras y posteriormente, ya en época del Imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales.¹² En la *Novísima Recopilación* se dedicaron algunas leyes a regular el arrendamiento de casas en Madrid¹³ y en el añejo Tratado de POTHIER se destacan no pocas líneas sobre el arrendamiento de casas, remitiéndose a la particularización de la figura por la legislación española y las variaciones que esta había sufrido, referenciando la Ley de Partidas, confrontada con las leyes romanas en cuanto a determinadas especificidades en lo relativo a predios urbanos y casas.¹⁴ Se refiere incluso a principios generales al tratar en “qué casos debe el conductor ser relevado del pago del alquiler ó arriendo en todo o en parte, para aplicarlos en seguida al alquiler de casas”.¹⁵

A su vez, con el desarrollo del capitalismo se experimentó cierto crecimiento demográfico y fuerte migración desde los campos hacia los centros urbanos y suburbanos, lo que condicionó el apogeo de los alquileres y el alza de sus precios, lo que afectaba, con mayor o menor intensidad, tanto a la clase obrera como a la pequeña burguesía.¹⁶

¹² GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, “Derechos del arrendador”, en *Colección Nuestros Derechos*, disponible en https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewioz8P-2KnfAhVlVfKkHV-0DRoQFjAAegQICBAB&url=https%3A%2F%2Fbooks.google.com%2Fbooks%2Fabout%2FDerechos_del_arrendador.html%3Fid%3DvPesoeTMBMEC&usq=AOvVaw2zxjkNg3rhoEnyiosIbScM

¹³ Vid. BARRACHINA, Federico, *Contestación a las preguntas relativas a Derecho Civil*.

¹⁴ Vid. POTHIER, R. J., *Tratado...*, cit., p. 157.

¹⁵ *Ibidem*, p. 74.

¹⁶ Vid. BRITO Y MEDEROS Lincoln E., *Ley de Alquileres. Comentarios sobre la Ley de 23 de marzo de 1939 y sus prórrogas. Estudio comparado de la legislación cubana con la española*, pp. XIII-XXII.

En la historia española se pueden constatar leyes especialmente dedicadas a cuestiones relacionadas con los alquileres. Entre ellas, la legislación Especial del Real Decreto de 21 de junio de 1920, sucesivamente modificada hasta 1931, reafirmandose sus beneficios por Decreto de 20 de diciembre de 1931, que estableció la prórroga de los alquileres obligatoria para los arrendamientos de fincas urbanas, a voluntad de los arrendatarios. En Francia, desde 1918, se implantaron distintas legislaciones que tendían a limitar el derecho de la propiedad urbana en temas de arrendamientos, siendo destacable la de 23 de octubre de 1919, que prohibió la especulación ilícita en materia de alquileres.¹⁷

GHERSI, al consentir determinadas regulaciones que ponen cortapisas a los derechos de los propietarios de viviendas en sede de locación, se refiere a su condicionamiento socioeconómico “[...] ya que, en general, el locatario –sobre todo de viviendas– está en una situación económica muchas veces angustiante o de supervivencia, lo cual es, sociológicamente, un hecho notorio en este final de siglo”.¹⁸

Solo a modo de ejemplo, sin entrar a su análisis porque excedería con creces el espacio dedicado a este artículo, se pueden referenciar leyes, en especial sede de arrendamientos urbanos: Ley del Inquilinato de Bolivia;¹⁹ Ley de Inquilinato de Guatemala;²⁰ Ley de Alquileres de Uruguay;²¹ Ley del Inquilinato de Honduras;²² Régimen de arrendamiento de vivienda urbana de Colombia;²³ Ley de

¹⁷ *Ibidem*, p. XIX.

¹⁸ GHERSI, C. A. *et al.*, en *Contratos...*, *cit.*, p. 147.

¹⁹ De 11 de diciembre de 1959, publicada en *Gaceta Oficial* de Bolivia, No. 124, edición Ordinaria Especial, de fecha 22 de octubre de 2015, disponible en <https://www.lexivox.org/norms/BO-L-19591211.html>

²⁰ Decreto No. 1468, publicado en *Diario Oficial de la Nación*, edición Especial, No. 12\6DOV, de fecha 2 de julio de 1961, disponible <https://es.scribd.com/document/534610/DECRETO-NUMERO-1468-LEY-DE-INQUILINATO>

²¹ Ley No. 14.219, de 24 de junio de 1974, publicada *Diario Oficial*, de 22 de julio de 1974 - No. 19316, disponible en <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp6048425.htm>

²² Decreto No. 50 de 18 de diciembre de 1979, publicado en *Diario Oficial La Gaceta*, de fecha 19 de noviembre de 1979.

²³ Ley No. 820, de fecha 10 de julio de 2003, publicada en *Diario Oficial de Colombia*, No. 45244, de 10 de julio de 2003, disponible en <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/.../Ley%20820%20de%20%202003.pdf>

Arriendo de Chile;²⁴ Ley para las locaciones urbanas destinadas a vivienda, de Argentina;²⁵ Ley para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda, de Venezuela;²⁶ Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas,²⁷ de España; y la Ley General de arrendamientos urbanos y suburbanos (inquilinato), de Costa Rica.²⁸

En el estudio realizado se ha podido verificar que la doctrina se detiene en el arrendamiento de viviendas, aun cuando sea dentro del arrendamiento de inmuebles en general. Trata con especial referencia sobre los usos para los que se destina la vivienda que se arrienda, bien sea para habitación, morada o domicilio, para ser utilizada como vivienda de veraneo o con fines turísticos o para ejercer en ella determinadas actividades industriales o comerciales u otras, como la renta de espacios para garajes, entre otros, lo que en cada caso implica algunas especificidades en sede contractual, ya sea impuestas desde la norma o derivadas de los pactos y cláusulas contractuales, lo que puede afectar en mayor o menor medida a los elementos personales, reales y formales del contrato.²⁹

Mención aparte merece el tratamiento dado a la vivienda y su arrendamiento en Cuba. No ha de olvidarse entonces que la primera norma de trascendencia jurídica civil fue el Código civil español al que se ha hecho referencia en

²⁴ Ley No. 18.101 de 2006, publicada en *Diario Oficial de la República de Chile*, Tabloide Ordinario, No. 153, sesión XXIV, Gobernación Democrática VIII, Sesión 46, pliego 184, disponible en www.jurchile.com/BienesRaicesLegislacion/Leyes/Leydearriendos/Lex18101

²⁵ Ley No. 23.091 de 5 de noviembre de 2009, promulgada mediante Decreto No. 1.068/009, de 27 de noviembre de 2009, y publicada en *BOCBA*, No. 3315, de 04 de diciembre de 2009.

²⁶ Ley No. 10 de noviembre de 2011, publicada en *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*, No. 56, edición Extraordinaria, de 27 de marzo de 2011, disponible en <https://es.scribd.com/document/300355357/OBSERVACIONES-Y-PROPUESTAS-LEY-DE-ARRENDAMIENTOS-25-09-11-pdf>

²⁷ Ley No. 4/2013, de 4 de junio de 2013, publicada en *Boletín Oficial del Estado*, No. 134, Sec. I, p. 42244, Madrid, 2013, disponible en <https://www.scribd.com/doc/305103813/BOE-A-2013-5941-pdf-lau-2013>

²⁸ Ley No. 7527, publicada en *Diario de la Nación*, edición Oficial Regular, No. 26, de fecha 25 de enero de 2017, disponible en <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiS2OD1kNXfAhWDUt8KHU5nCbIQ-FjAAegQIBRAC&url=https%3A%2F%2Fwww.mivah.go.cr%2FDocumentos%2Fquienes-somos%2FCompetencias%2F7527-Ley-General-Arrendamientos-Urbanos-Suburbanos.pdf&usq=AOvVaw0t3h3pYK-bEWUwkNfis7He>

²⁹ Vid. MOLINA, Inés y C. A., GHERSI, "Contratos de locación", en *Contratos...*, cit., pp. 565-574; LÓPEZ DE ZAVALÍA, F. J., *Teoría...*, cit., t. III, pp. 389-516.

esta tesis. Dicha norma, de genealogía románica y que siguió la tendencia del Código civil napoleónico, preceptuó en su art. 348 que el derecho de propiedad es la facultad de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. En su contenido se puede encontrar todo un capítulo dedicado al arrendamiento de fincas urbanas, cuyas regulaciones reflejaban las características propias del Código como norma tradicional y liberal conservadora.³⁰

Como norma sustantiva privada general mantuvo su vigencia a pesar del cese del coloniaje español y la instauración de la dependencia a Estados Unidos de Norteamérica en 1902, no obstante las reiteradas modificaciones que sobrevinieron. Entre ellas se constatan regulaciones con algunos destellos de interés social, como las incluidas en la Constitución de 1940 sobre el derecho de la familia a residir en una vivienda y el patrimonio familiar inembargable, para que la vivienda no fuese ejecutada por deudas y así las familias no perdieran el espacio vital, así como otras expresamente referidas a los alquileres, según se podrá verificar en el próximo epígrafe.

El 1ro. de enero de 1959, con el triunfo de una revolución social, acontecieron trascendentales transformaciones económicas y políticas, donde las normas legales promulgadas a partir de entonces fueron el resultado de esas transformaciones mezcladas con la tradición jurídica del Derecho civil español.

Con respecto a la vivienda, la norma que marcó con absoluta claridad el camino de las transformaciones en relación con la propiedad en Cuba fue la Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960, a partir de la nacionalización por confiscación de viviendas cuando sus titulares poseían más de una y el reconocimiento de derechos sobre ellas a quienes las ocupaban, centrandó sus regulaciones en la eliminación de la especulación inmobiliaria y la utilización de la vivienda con ánimo de lucro y explotación.

Por su parte, la Constitución de la República promulgada en el año 1976 marcó formalmente el inicio del proceso de renovación legislativa en Cuba y aunque no contiene la formulación del derecho a la vivienda, en el art. 9, inciso b), se reconocía que el Estado trabajaba para que no hubiera familia sin vivienda decorosa, a la vez que establecía en el art. 21 que en Cuba se garantizaba la propiedad personal sobre la vivienda que se poseía con justo título de domi-

³⁰ Vid. PÉREZ GALLARDO, Leonardo B., "De la codificación civil", en *Derecho Civil. Parte general*, pp. 22 y 23.

nio, manteniéndose dicha forma de propiedad aun con los cambios que en tal sentido se aprecian en la nueva Constitución de la República,³¹ según lo establecido en el art. 22, inciso g, e independientemente de lo que oportunamente se concrete legislativamente al respecto en las normas de desarrollo que han de emitirse.

El Código civil cubano promulgado en el año 1987 fue el colofón de las transformaciones en el ámbito civil con posterioridad al año 1959³² e incluyó entre sus regulaciones el reconocimiento de la propiedad personal y entre los bienes que pueden serlo, la vivienda y, como ya se ha referido, las relacionadas con el contrato de arrendamiento en general. No obstante, puntualiza que las relaciones jurídicas que se susciten en torno a la vivienda se regirán por regulaciones especiales.³³

En el proceso de transferencia de la propiedad de la vivienda a sus ocupantes tuvo especial trascendencia la Ley No. 48, que como Ley General de la Vivienda entró en vigor en 1984 y derogó la Ley de Reforma Urbana. Como continuadora del proceso de reconocimiento de la propiedad sobre la vivienda en Cuba y ante el cumplimiento de parte de los objetivos de su antecesora y la necesidad de atender a otros fue aprobada una nueva Ley General de la Vivienda en 1988, la Ley No. 65. En ambas leyes se establecieron regulaciones sobre el arrendamiento de viviendas de propiedad personal, destacándose en tal sentido las que con posterioridad a la Ley No. 65 han sido establecidas en determinados momentos históricos concretos hasta llegar a las regulaciones actuales.

3. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE PROPIEDAD PERSONAL EN LAS SUCESIVAS MODIFICACIONES A LA LGV CUBANA VIGENTE

Con la promulgación el 23 de diciembre del año 1988 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda (LGV), se daba un importante paso en la necesidad de reordenar e incorporar regulaciones tendentes a fortalecer el control que el Estado debía ejercer sobre las operaciones alrededor de la vivienda, así como de definir la decisiva participación estatal en la solución del problema habitacional del país; tal como refería uno de sus Por Cuantos.

³¹ Constitución de la República de Cuba, proclamada en fecha 10 de abril de 2019 y publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 5, de la propia fecha.

³² Vid. PÉREZ GALLARDO, L. B., "De la codificación...", *cit.*, pp. 32-70.

³³ Vid. Código Civil cubano, arts. 156; 157, inciso b), y Disposición Final Primera.

Con respecto al arrendamiento, la nueva ley dispuso en un único precepto, el art. 74, la autorización de los propietarios de viviendas a celebrar contratos de arrendamiento mediante precio libremente concertado y sin someterse a aprobación previa alguna,³⁴ teniendo como única limitación la relacionada con el número de habitaciones a arrendar y dejando claramente sentado que la legislación aplicable para la concertación de contratos y para los litigios que surgieran sería la civil común.

Sin embargo, con posterioridad a la entrada en vigor de la referida norma se emitieron nuevas regulaciones con respecto al arrendamiento, pues a mediados de la década de 1990 se comenzaban a vislumbrar en la práctica, acciones que propendían a la especulación y la pérdida de la esencia misma de la vivienda como bien de propiedad personal, lo que generó la aprobación de un sistema de control administrativo sobre el arrendamiento de viviendas al promulgarse el Decreto-Ley No. 171.

El precitado Decreto-Ley, a través de su art. 1, modificó el art. 74 de la Ley No. 65 y permitió el arrendamiento de viviendas completas y espacios, además de habitaciones en un número ilimitado, pero prohibió el arrendamiento a personas jurídicas para actividades que se correspondieran con sus fines, a representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en la República de Cuba con fines habitacionales u otros. Prohibió también el subarrendamiento y la cesión de uso de viviendas, habitaciones o espacios y el arrendamiento para efectuar actividades lucrativas de carácter comercial, industrial o de servicios.³⁵

Llegado el año 2003, se realizaron nuevas modificaciones a la Ley No. 65, a través del Decreto-Ley No. 233, resaltando de su fundamentación la referida a que estas permitían enfrentar de una manera más efectiva nuevas conductas y tendencias ilegales. Nuevamente se incluyó la modificación del art. 74 y se limitó hasta dos el número de habitaciones a arrendar, con servicio sanitario propio o sin él, aunque se podrían arrendar otros espacios de la vivienda, siendo posible el arrendamiento de viviendas completas solo a ciudadanos cubanos residentes permanentes en Cuba. El fin único sería el hospedaje, ante

³⁴ Salvo cuando se tratare de viviendas ubicadas en zonas de alta significación para el turismo, por la aplicación de lo previsto en los arts. 109 y 110 de la propia Ley.

³⁵ Según la Disposición Especial Primera del Decreto-Ley No. 171/1997, sus disposiciones serían aplicables también a las viviendas ubicadas en zonas de alta significación para el turismo o en zonas especiales, en todo aquello que no se opusiera a la legislación dictada expresamente por órgano competente para regular las actividades que se desarrollan en la misma.

lo cual se mantuvo la prohibición del arrendamiento para efectuar actividades lucrativas de carácter comercial, industrial o de servicios.

No podrían ser arrendadores los cubanos propietarios de viviendas no residentes en el país, ni aquellos a los que se les hubiera asignado la propiedad de la vivienda por el Estado, pues en estos casos no se autorizaba³⁶ el arrendamiento. Tampoco podían ser arrendatarios los representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en el territorio nacional ni las personas jurídicas en caso alguno, pues ello quedó expresamente prohibido al igual que el subarrendamiento y la cesión de uso de viviendas, habitaciones o espacios.

En fecha 30 de septiembre de 2010 se introdujeron nuevas modificaciones al art. 74 de la Ley No. 65 a través del Decreto-Ley No. 275, con el objetivo de atemperar las regulaciones que habían sido dispuestas por el Decreto-Ley No. 171 y el Decreto-Ley No. 233 a las políticas aprobadas sobre el trabajo por cuenta propia y consecuentemente eliminar restricciones vinculadas al arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios, en el sentido de ampliar y flexibilizar el ejercicio de esa actividad.³⁷

Siendo así, se eliminó el límite sobre los elementos a arrendar del inmueble, retomándose la redacción del Decreto-Ley No. 171 sobre este particular (viviendas completas, habitaciones y espacios); se ampliaron los fines del arrendamiento al eliminarse el término "único" para referirse al hospedaje como fin de modo general y se estableció que podría arrendarse para la realización del trabajo por cuenta propia.

El Decreto-Ley No. 322, que derogó el Decreto-Ley 275, no dispuso solamente modificaciones a la Ley No. 65 en sede de arrendamiento, sino que alcanzó también otras de sus regulaciones.³⁸ Su objetivo fue perfeccionar la atención

³⁶ El Decreto-Ley No. 233/2003 estableció no ya la inscripción del arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios por la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, sino la autorización, aunque en la práctica siempre se tramitó como una autorización, disponiendo que el Instituto Nacional de la Vivienda podría establecer otras causas para no autorizar o para cancelar las autorizaciones de inscripción para arrendar viviendas, habitaciones y espacios.

³⁷ Cfr. Tercer Por Cuanto.

³⁸ A través del art. 1 se dispuso la modificación de los arts. 4, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 34, 61, 62, 63, 67, 73, 74, 108, 109, 22, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 137, 138 y 145 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, cuyo contenido modificado se desarrolló en párrafos subsiguientes del propio artículo.

estatal a los asuntos de la vivienda y reorganizar las actividades relacionadas con esta, reasignándola a organismos relacionados con las funciones que hasta el momento rectoraba el Instituto Nacional de la Vivienda, entonces extinguido, siendo trascendente el traspaso de la función de implementar, controlar y coordinar la aplicación de la Ley General de la Vivienda y demás disposiciones complementarias al Ministerio de la Construcción y las relacionadas con el arrendamiento de viviendas de propiedad personal al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.³⁹

En relación con dicho arrendamiento fueron modificados los arts. 74, 109 y 145, de cuyo análisis se puede apreciar que, en esencia, mantuvo:

- la posibilidad de arrendar viviendas completas, habitaciones o espacios, con el requisito de que estén incluidos en su descripción y que esté en correspondencia con las regulaciones urbanas y territoriales vigentes y el reconocimiento del fin del arrendamiento como el hospedaje, así como para la realización de actividades por cuenta propia, conforme la legislación vigente;
- la prohibición del arrendamiento a representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en el territorio nacional y a personas jurídicas; así como del subarrendamiento y la cesión de uso de viviendas, habitaciones o espacios, y traspasó la autorización del arrendamiento de viviendas de propiedad personal a la competencia de las Direcciones Municipales de Trabajo correspondientes.

Conjuntamente con el Decreto-Ley No. 322 entró en vigor la Resolución No. V - 003/2014 del Ministerio de la Construcción, de fecha 27 de agosto de 2014,⁴⁰ con el objetivo de derogar expresamente las normas que no resultarían de aplicación ante la promulgación del Decreto-Ley No. 322, y dispuso en Anexo por actividades las disposiciones en cuestión. Como nuevo Reglamento para el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, fue promulgada la Resolución No. 33/2014⁴¹ del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, de 29 de agosto de 2014, que entró en vigor igualmente el 6 de enero de 2015 como norma complementaria del Decreto-Ley No. 322, cuya emisión se debió, precisamente, al traspaso de funciones dispuesto por dicho Decreto-Ley.

³⁹ Cfr. art. 145 de la Ley No. 65, tal y como quedó modificada por el Decreto-Ley No. 322.

⁴⁰ Publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba* conjuntamente con el Decreto-Ley No. 322.

⁴¹ Publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba* conjuntamente con el Decreto-Ley No. 322.

Pese a la modificación de la Ley General de la Vivienda vigente por el Decreto-Ley No. 322, en cuanto al arrendamiento de viviendas de propiedad personal, y a la entrada en vigor a su abrigo de un nuevo Reglamento, se mantuvo vigente el Decreto-Ley No. 171 como norma rectora, fundamentalmente en términos contravencionales relativos a dicha actividad, aunque con las modificaciones que han resultado de la promulgación de otras normas que le sucedieron.

De modo general, en relación con su contenido, se apreció que aunque mantiene la parquedad regulatoria en términos propiamente contractuales, extendiéndose en cuestiones administrativas dirigidas a la organización, tramitación y el control del arrendamiento de viviendas de propiedad personal, introdujo nuevos aspectos en relación con el contrato en sí, como es el caso de las regulaciones sobre capacidad/legitimación y los elementos a consignar en el contrato de arrendamiento.⁴² Con posterioridad al Decreto-Ley No. 171 y ante la promulgación de las normas mencionadas, fueron promulgadas otras de menor rango sobre el arrendamiento de viviendas de propiedad personal, entre las que se destacan las Resoluciones contentivas de los diferentes Reglamentos sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios.⁴³

4. GENERALIDADES NORMATIVAS VIGENTES Y FINES DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS URBANAS DE PROPIEDAD PERSONAL EN CUBA

Aún en vigor el Decreto-Ley No. 322/2014 y la Resolución No. 33/2011 a que se ha hecho referencia, el 1 de agosto de 2017 entró en vigor la Resolución No. 22/2017, de 18 de julio de 2017, del Ministro de Trabajo y Seguridad Social,⁴⁴ la que dispuso en su art. 1, inciso a), no emitir nuevas autorizaciones hasta que se concluyera el perfeccionamiento del trabajo por cuenta propia

⁴² Vid. VEGA CARDONA, Raúl José y Ediltrudis PANADERO DE LA CRUZ., "Las reformas en materia del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos en Cuba. Apuntes al Decreto-Ley No. 322/2014 y su Reglamento", *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, Nos. 4-5.

⁴³ Se alude a las Resoluciones Nos. 255/1997, 270/2003, 346/2005, 305/2010 y 283/2011, todas del entonces existente Instituto Nacional de la Vivienda, aunque por demás se emitieron reiterada y sucesivamente otras normas jurídicas en cuanto a determinadas especificidades del arrendamiento como actividad de los particulares rectorada administrativamente, cuyo contenido en esta tesis no es trascendental teniendo en cuenta sus objetivos.

⁴⁴ Publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 31, de fecha 1o. de agosto de 2017.

para “arrendadores de vivienda, habitaciones y espacios que sean parte integrante de la vivienda”.⁴⁵

Transcurrido un año de dicha disposición, se promulgaron las nuevas normas, cuya entrada en vigor se fijó a los 150 días de su publicación,⁴⁶ lo que aconteció el 7 de diciembre del año 2018, algunas de las cuales fueron derogadas en el año 2019, a las cuales haremos referencia seguidamente.

La primera cuestión que llama la atención en estas normas es que definen como centro de su regulación el ordenamiento general del trabajo por cuenta propia, refiriéndose en tal sentido a diferentes cuestiones,⁴⁷ entre las que se encuentra, como una más, el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios, dejando de existir una norma específica para su reglamentación.

En tal sentido se destacan:

- El Decreto-Ley No. 353, modificativo de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 22 de diciembre de 1988: “para eliminar prohibiciones a las personas naturales propietarias de inmuebles y autorizar el arrendamiento de sus viviendas o habitaciones a personas jurídicas, solo a los efectos del alojamiento”,⁴⁸ aún vigente.
- La Resolución No. 11/2018, de 29 de junio del año 2018, del Ministro de Trabajo y Seguridad Social, “Reglamento para el ejercicio del trabajo por cuenta propia”: para adecuar y modificar las Resoluciones No. 41/2013 de 22 de agosto de 2013 y No. 33/2014 de 29 de agosto de 2014, ambas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, que establecieron el Reglamento del ejercicio del trabajo por cuenta propia y el Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas habitaciones o espacios, respectivamente, las que en consecuencia se derogaron. En consecuencia dedicó especialmente el

⁴⁵ Incluyó otras actividades a las que se otorgarían nuevas autorizaciones, hasta que se concluyera el perfeccionamiento del trabajo por cuenta propia y en otros casos el no otorgamiento de nuevas autorizaciones, aunque los trabajadores que se encontraban en ese momento autorizados a ejercer las actividades a que se refiere la norma podían continuar su realización.

⁴⁶ Publicadas en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 35, de fecha 10 de julio de 2018.

⁴⁷ *Vid. Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 35, de fecha 10 de julio de 2018.

⁴⁸ Cfr. Primer y único Por Cuanto.

Capítulo II al arrendamiento de vivienda, habitaciones o espacios, con independencia de las regulaciones generales que resultaran de aplicación,⁴⁹ siendo esta norma derogada por la Resolución 103/19 de 22 de octubre de 2019 del propio Ministerio⁵⁰ y que constituye el actual Reglamento del trabajo por cuenta propia, manteniendo el Capítulo II como el dedicado al arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios.

- La Resolución No. 12/18, de fecha 29 de junio de 2018, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social: para establecer la denominación y alcance de las actividades del trabajo por cuenta propia, ya derogada por la Resolución No. 104/19, de fecha 22 de octubre de 2019, del propio Ministerio,⁵¹ con igual objetivo.
- El Decreto-Ley No. 357, “De las contravenciones personales en el ejercicio del trabajo por cuenta propia”: para revisar el Decreto-Ley No. 171 y el Decreto-Ley No. 275, que establecían contravenciones en ocasión del arrendamiento de viviendas de propiedad personal y unificar en un solo cuerpo legal las contravenciones relativas al ejercicio del trabajo por cuenta propia y las medidas aplicables,⁵² aún vigentes.

Sobre la nueva redacción del art. 74 de la Ley No. 65, contenida en el Decreto-Ley No. 353, se puede destacar, en esencia, que:

- Mantiene la posibilidad del arrendamiento tanto de viviendas completas como de habitaciones o espacios; la prohibición del subarrendamiento y la cesión de uso de viviendas, habitaciones o espacios; la especial referencia a la legislación civil común para el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios; y la autorización previa por la Dirección Municipal de Trabajo.
- Reconoce la posibilidad del arrendamiento tanto a personas naturales como jurídicas.

⁴⁹ Cfr. Segundo Por Cuanto y Capítulo II.

⁵⁰ Publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Ordinaria, No. 85, de fecha 6 de noviembre de 2019, y que entró en vigor en la fecha de su publicación (en lo adelante Resolución No. 103/19).

⁵¹ Publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Ordinaria, No. 85, de fecha 6 de noviembre de 2019, y que entró en vigor en la fecha de su publicación (en lo adelante Resolución No. 104/19).

⁵² Cfr. Primer y único Por Cuanto y Capítulo III, “Contravenciones de la actividad Arrendador de vivienda, habitaciones y espacios, y medidas aplicables”.

- Elimina la prohibición expresa del arrendamiento a personas jurídicas para actividades que se correspondan con los fines para los que haya sido creada dicha persona jurídica; sin embargo, prescribe que el arrendamiento a estas solo procede a los efectos del alojamiento, con lo cual queda implícita la prohibición otrora regulada.
- Elimina también la prohibición del arrendamiento a representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en Cuba y el requisito expreso de que conste en la descripción de la vivienda lo que se pretenda arrendar.

A tenor de las normas jurídicas tratadas hasta este momento, atendiendo a su identificación, su fundamentación y lo esencial de su contenido regulatorio, es posible concluir sobre determinadas cuestiones.

En primer lugar, el arrendamiento de viviendas urbanas de propiedad personal en Cuba genera un derecho de carácter personal, siendo plausible la posición sostenida por quienes afirman que se debe distinguir al arrendamiento inscrito del no inscrito, teniendo en cuenta que en Cuba, del análisis normativo hasta aquí realizado del contenido de la Ley No. 65, LGV, no se acredita la inscripción del arrendamiento de viviendas de propiedad personal y que consta expresamente refrendado como un derecho de los titulares de viviendas.⁵³

En segundo lugar, uno de los aspectos tratados de manera prolija en las normas estudiadas ha sido lo relacionado con los fines del arrendamiento de viviendas de propiedad personal en Cuba, aunque con distinto alcance.

Resulta oportuno acotar que no se profundiza en el empleo del término “fines”; ni se entrará en disquisiciones en cuanto a si se utiliza atendiendo a la concepción objeto-fin del arrendamiento como relación comercial contractual y en consecuencia valorarlo como objeto mediato de la relación. Ello es un tema considerado, a la vez que interesante, complejo, pues al analizar el objeto del contrato, la polisemia del vocablo ha incidido en que sea considerado multívoco. Se generan en torno a ello interrogantes en cuanto a si objeto es causa o fin, o es cosa, o servicio, o prestación, o efectos, o si implica un poco

⁵³ Vid. Ley No. 65/1988, Ley General de la Vivienda, art. 74, Capítulo V, “Régimen jurídico de las viviendas propiedad personal”, tal y como se encuentra vigente.

de todas o solo una de estas acepciones. Ante ello se concluye que la determinación del concepto transita por terrenos movedizos.⁵⁴

La Ley No. 48, Ley General de la Vivienda, vigente desde 1985 hasta enero de 1989, si bien no hacía referencia especial a los fines del arrendamiento de viviendas propiamente dicho, del contenido de sus regulaciones y de la parte expositiva de la norma, se aprecia la posibilidad de realizar dicho arrendamiento con el objetivo de proveer de habitación a quienes lo necesitaren. Igualmente acontece con la Ley No. 65, al momento de ser promulgada, no conteniendo ninguna de estas leyes prohibiciones ni limitaciones acerca de los fines del arrendamiento en sí.

Con las modificaciones introducidas a la Ley No. 65, referidas al arrendamiento, por el Decreto-Ley No. 171, aunque reconoció entre sus objetivos propiciar el arrendamiento a cubanos residentes permanentes en el territorio nacional, que coadyuvara a solucionar problemas de viviendas, no refirió en el texto del art. 74 el fin habitacional propiamente dicho.

Sin embargo, dicho texto sí fue expresamente prohibitivo en relación con determinados fines:

- a una persona jurídica para actividades que se correspondan con los fines para los que haya sido creada;
- para efectuar actividades lucrativas de carácter comercial, industrial o de servicios;
- con fines habitacionales u otros, a representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en la República de Cuba.

El Decreto-Ley No. 233 al modificar el art. 74 da un giro en su contenido en cuanto a este particular, estableciendo el hospedaje como único fin, a la vez que mantiene la prohibición del arrendamiento para efectuar actividades lucrativas, de carácter comercial, industrial o de servicios.

⁵⁴ Vid. DELGADO VERGARA, Teresa., "Del objeto del negocio jurídico. Aplicación del concepto al contrato", en *El derecho de contratos en los umbrales del siglo XXI: memorias de las jornadas internacionales de Derecho de Contratos celebradas en La Habana, Cuba, en el período 2001-2007*, pp. 243-251.

Con la entrada en vigor del Decreto-Ley No. 275 se elimina el término “único” al hacer alusión al hospedaje, dejándolo como fin de modo general, incluyendo, de manera novedosa, como otro fin, la realización de actividades del trabajo por cuenta propia, manteniendo las regulaciones en este sentido con la promulgación del Decreto-Ley No. 322.

Con la promulgación del Decreto-Ley No. 353 desaparece nuevamente la especificación de los fines del arrendamiento incluido en el art. 74 de la Ley General de la Vivienda y se aclara exclusivamente que en el caso en que se realice a personas jurídicas, solo procederá a los efectos del alojamiento.

Siendo así, surge la interrogante sobre si los fines del arrendamiento podrían, al amparo de las normas emitidas y al abrigo del mentado Decreto-Ley No. 353, ser tan diversos como la vida. Revisando el contenido de dichas normas, a saber, Resoluciones Nos. 11/18, 12/18, 103/19 y 104/19, todas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, en busca de alguna referencia a esta cuestión, teniendo en cuenta la ya apuntada dispersión existente, se denota que en varias regulaciones se refiere, de una forma u otra, a dichos fines.

Sin embargo, llama la atención la incoherencia existente entre dichas regulaciones y con respecto al contenido del Decreto-Ley No. 353, al emplearse las frases siguientes: *“que incluya el servicio de alimentación para el hospedaje”*,⁵⁵ *“arrenda [...] para prestar servicios de hospedaje o para realizar actividades por cuenta propia”* y *“el arrendamiento puede incluir el servicio de alimentación [...]”*,⁵⁶ *“Gestor de alojamiento para viviendas o habitaciones que se arriendan”*,⁵⁷ *“en lo relativo al alojamiento turístico”*,⁵⁸ *“que prestan servicios de alimentación y*

⁵⁵ Cfr. Resuelvo Duodécimo de la Resolución No. 179/2018 del Ministerio de Salud Pública, que establece los requisitos higiénico-sanitarios a cumplir para obtener la Licencia Sanitaria en la actividad de trabajo por cuenta propia de arrendador de viviendas, habitaciones y espacios.

⁵⁶ Cfr. numeral 7, Anexo No. 1 de la Resolución No. 12/2018 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, e igual numeral de la Resolución No. 103/19 del propio Ministerio, al establecer el alcance de las actividades del trabajo por cuenta propia en Cuba de Arrendador de vivienda, habitaciones y espacios.

⁵⁷ Cfr. numeral 36, Anexo No. 1 de la Resolución No. 12/2018 y de la Resolución No. 103/19, ambas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Al establecer la denominación de las actividades del trabajo por cuenta propia en Cuba identifica como tal la de Gestor de alojamiento para viviendas o habitaciones que se arriendan.

⁵⁸ Cfr. art. 6, apartado 18, del Decreto-Ley No. 356, “Sobre el ejercicio del trabajo por cuenta propia”, al establecer la actividad del trabajo por cuenta propia, cuya rectoría corresponde al Ministerio de Turismo, aún vigente.

de alojamiento⁵⁹; "solo a los efectos de los servicios de alojamiento";⁶⁰ "para ejercer actividades por cuenta propia".⁶¹

Tal indefinición podría conllevar a que en la práctica pudieran derivarse muchos matices en relación con los fines del arrendamiento de viviendas, teniendo en cuenta la ingeniosidad demostrada por el cubano para saltar limitaciones y prohibiciones, vista la fertilidad legislativa en cuanto al tema, que siempre que ha sido demasiado abierta en su regulación puede generar nuevas regulaciones que cierren esas posibilidades.

Aun con la dispersión y contradicción normativa que se advierte, es posible concluir que el hospedaje y la realización del trabajo por cuenta propia continúan siendo fines del arrendamiento de viviendas de propiedad personal, con la nueva introducción del término alojamiento, sin que se aprecie la presencia de otros fines en las nuevas normas, ni de regulaciones expresamente prohibitivas al respecto. Tampoco es posible discernir lo que llevó al legislador a utilizar los términos hospedaje y alojamiento, o si los utiliza como si sinónimos fueran. Ciertamente la utilización del término hospedaje como fin del arrendamiento ha provocado algunas disquisiciones en el contexto cubano actual⁶² e inclusive en otros contextos.⁶³

⁵⁹ Cfr. apartado primero de la Resolución No. 182/2018 del Ministerio de Economía y Planificación, al referirse a los servicios cuyos pagos pueden realizar en CUC las personas jurídicas a las personas naturales.

⁶⁰ Cfr. arts. 24 y 22.1 de las Resoluciones Nos. 11/2018 y 103/19, respectivamente, ambas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, "Reglamento del ejercicio del trabajo por cuenta propia", al referirse a los casos en que los arrendadores de viviendas pueden arrendar a las personas jurídicas cubanas o extranjeras.

⁶¹ Cfr. arts. 31, inciso b), y 29.2, inciso b), de las Resoluciones Nos. 11/2018 y 103/19, respectivamente, ambas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, "Reglamento del ejercicio del trabajo por cuenta propia", al conceptualizar lo que por espacio se entiende y con qué objetivo se arrienda.

⁶² Vid. VEGA CARDONA, R. J. y E. PANADERO DE LA CRUZ, "Las reformas..."; *cit*; PÉREZ MARTÍNEZ, Yuri, "Fundamentos jurídicos de la intervención administrativa en la actividad privada de alojamiento turístico en Cuba", en *Tendencias actuales del Derecho Administrativo, Homenaje al profesor Dr. Héctor Garcini*; OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la C. y Yuri PÉREZ MARTÍNEZ, "El contrato de arrendamiento de vivienda en el marco de la actualización del modelo socioeconómico en Cuba", *Revista Jurídica Ministerio de Justicia*.

⁶³ Vid. GHERSI, C. A. *et al.*, "Esparcimiento y recreación", en *Contratos... cit.*, t. II, Capítulo XXXVI, pp. 325, 352, 426.
Vid. LÓPEZ DE ZAVALÍA, F. J., *Teoría...*, III, *cit.*, pp. 506-514.
Vid. BARRACHINA, F., *Contestación...*, *cit.*, p. 281.

En tal sentido, en este artículo solo se analiza la ausencia del servicio de alojamiento ante la concertación del arrendamiento para uso distinto de vivienda, mientras que es el servicio principal en el hospedaje, pero en cuyo caso se precisa de otros servicios conexos.⁶⁴ Tratándose, sin embargo, del arrendamiento para uso como vivienda o también llamado habitacional, el servicio de alojamiento pudiera considerarse el principal y pudiera prestarse sin la necesidad de otros servicios conexos o conjuntamente con ellos.

Otra cuestión que merita comentario es lo relativo a las piscinas, cuyo arrendamiento se incluye en el de viviendas, habitaciones y espacios, sin que se circunscriba a ninguno de los fines argüidos.⁶⁵ En similar situación se encuentran los garajes de las viviendas o espacios de estas utilizados como tal por persona distinta al titular del inmueble, respecto a los cuales pueden acontecer diversas situaciones, a saber:

- El titular de la vivienda oferta el garaje o espacio para el parqueo de equipos automotores u otros a las personas que se hospedan en la propia vivienda.
- Se rentan a otros trabajadores por cuenta propia para el ejercicio de otras actividades del trabajo por cuenta propia, entre las que pudiera encontrarse la de parqueador.⁶⁶
- Se utilizan por el titular de la vivienda para la prestación a otras personas del servicio de parqueo y cuidado de equipos automotores u otros.
- El titular de la vivienda cede el derecho a usar el garaje o espacio a otra persona natural para que lo utilice como garaje, sin responsabilidad alguna con respecto al parqueo o cuidado del vehículo, sino exclusivamente con el objetivo de que se utilice el garaje por la persona natural a cambio de que esta le abone una cierta cantidad de dinero.

⁶⁴ Cfr. art. 438.1 de la Ley No. 59/1987, Código civil cubano.

⁶⁵ Vid. Anexo No. 1 de la Resolución No. 11/2018 y de la Resolución No. 103/19, respectivamente, ambas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, "Modelo para tramitar la autorización para el ejercicio del trabajo por cuenta propia".
Vid. numerales 7, 111 y 112, Anexo No. 1, "Denominación, alcance y entidades que emiten la autorización del ejercicio del trabajo por cuenta propia", Resolución No. 12/2018 y Resolución No. 104/19, respectivamente, ambas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

⁶⁶ Vid. numerales 111 y 112, Anexo No. 1, "Denominación, alcance y entidades que emiten la autorización del ejercicio del trabajo por cuenta propia", Resolución No. 12/2018 y No. 104/19, respectivamente, ambas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Sin lugar a dudas, en el primer caso es un servicio conexo al de alojamiento y al ser así se configura el arrendamiento de viviendas al regularse en su alcance el servicio de hospedaje,⁶⁷ como también se configura dicho arrendamiento en el segundo caso, ahora para el ejercicio del trabajo por cuenta propia, igualmente reconocido en el alcance de aquel. En la última de las situaciones no se presta en la vivienda el servicio de alojamiento, ante lo cual no puede siquiera pensarse en el servicio de hospedaje, ni tiene como fin el ejercicio de otra actividad por cuenta propia, por lo cual queda fuera de los fines previstos para el arrendamiento de viviendas, como también queda fuera del alcance previsto para la actividad de parqueador, entonces normativamente no es ni una ni otra actividad. No obstante, en su configuración contractual se aprecian los elementos propios de la figura del arrendamiento,⁶⁸ pues el titular de la vivienda se obliga a ceder a otra persona un bien determinado (en este caso parte de su vivienda) para su uso y disfrute temporal (según las características propias del bien y para el uso que se infiere de su naturaleza) por un tiempo determinado y a cambio de un precio.

De tales reflexiones no hay dudas de que la definición de los fines del arrendamiento merece detenimiento y un examen exhaustivo, sin embargo se debe alertar sobre las incongruencias que en tal sentido existen en la norma.

Es evidente que entre los fines previstos para el arrendamiento de viviendas de propiedad personal, el relacionado con la realización de actividades del trabajo por cuenta propia o para ejercer actividades por cuenta propia, como ahora se regula, continúa como una posibilidad para arrendadores y arrendatarios. Ello impone analizar las particularidades de las regulaciones que les resultan aplicables, para diagnosticar sus deficiencias en aras de propender a regulaciones jurídicas en tal sentido, coherentes y sistemáticas en el ordenamiento jurídico cubano, a lo que se dedica el acápite siguiente.

5. LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES: ASPECTO PENDIENTE EN LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PARA EL TRABAJO POR CUENTA PROPIA

Si bien las regulaciones que han sido objeto de análisis han preceptuado, al menos referencialmente, los elementos del contrato, como pueden ser lo sujetos,

⁶⁷ Al no definirse los que pueden incluirse dentro del hospedaje, se estaría a lo que resulta de la utilización del término, a no ser en casos de expresas prohibiciones que no figuran en la norma, pues el hospedaje en sí implica alojamiento más otros servicios, como en su momento se expuso en esta Tesis.

⁶⁸ *Vid.* arts. 389 y 394 b) del Código civil cubano.

el elemento real o incluso algunos aspectos de la forma (sobre los que ya se habían pronunciado VEGA CARDONA y PANADERO DE LA CRUZ en el estudio citado), no ha sido así para las obligaciones de las partes en sede contractual, totalmente ajenas de precisión en materia inmobiliaria.

En consecuencia, las obligaciones que se exponen a continuación se relacionan con la existencia de arrendador y arrendatario como trabajadores por cuenta propia, según se puede verificar en la normativa objeto de análisis. Una vez más se acredita que el centro de regulación de las normas en estudio es el régimen jurídico para arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios como actividad del trabajo por cuenta propia, y no el contrato en sí, independientemente del reflejo que podrían tener esas obligaciones en las que emanan de la relación contractual.

No queda otra opción entonces que la remisión al Código civil cubano en busca de las mentadas obligaciones, atendiendo a la aplicación supletoria de esa norma ante vacíos en la legislación especial, amén de que las regulaciones en especial sede de arrendamiento de viviendas de propiedad personal prevén la aplicación de la legislación civil común, como ya se ha apuntado. *Ergo*, las obligaciones del arrendador y el arrendatario de manera general constan en los arts. 393 y 394 del texto codificador civil cubano. A su tenor, puede observarse la manera en que pueden desdoblarse esas obligaciones, ampliarse, constreñirse, o traspasarse de una parte a la otra, a partir de las características propias que entraña la relación jurídica contractual que se analiza, a través de pactos y cláusulas contractuales al amparo de lo previsto en el art. 312 Código civil cubano.

Las obligaciones específicas a las que seguidamente se hacen referencia se han conformado a partir del estudio exhaustivo de las normas aplicables al arrendamiento de viviendas de propiedad personal en Cuba, y en general al trabajo por cuenta propia, así como de las cuestiones doctrinales estudiadas con respecto al arrendamiento para uso distinto de viviendas, en tanto y cuanto no existan disposiciones legales en contrario.

En todo caso se refieren, primeramente, a las que constan en el articulado del Código civil cubano y seguidamente a las que podrían sobrevenir de los pactos contractuales en relación con aquellas con las especificidades que les puede imprimir el arrendamiento de viviendas para el ejercicio del trabajo por cuenta propia. Debe tenerse en cuenta que se aluden a las que podrían pactarse en su totalidad, sin detenerse en delimitar la exclusión de unas por otras, en pos de posibilitar la más amplia expresión posible en este contexto.

Obligaciones del arrendador:

1. Entregar al arrendatario el bien objeto del contrato: entregar la vivienda de propiedad personal o en su caso la parte de ella de que se trate en correspondencia con la descripción que consta en la titularidad, verificada su coincidencia.
2. Hacer por su cuenta las reparaciones mayores y urgentes que el bien requiera, sin que ello implique modificaciones esenciales en su forma o destino. Para ello podrá dotar a la vivienda, habitación y/o espacio arrendado, de determinadas condiciones específicas para la actividad que se desarrollará y una vez realizadas mantener esa forma o destino, asumiendo los gastos que ello ocasione; así como deberá permitir las modificaciones necesarias en la vivienda, previendo en todos los casos que las acciones constructivas o relacionadas con estas se realicen cumpliendo con las normas que resulten de aplicación en tal sentido, así como la fijación de si las obras, reformas o mejoras realizadas por el arrendatario quedarían en beneficio del arrendador con o sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte de aquel.
3. Mantener al arrendatario en el goce pacífico del bien arrendado. En función de esto el arrendador permitirá el acceso a la vivienda, habitación y/o espacio arrendado de las personas que se precisen para el desenvolvimiento de la actividad para la que se ha arrendado; así como el acceso y permanencia en la vivienda, habitación y/o espacio arrendado de los trabajadores contratados por el trabajador por cuenta propia devenido arrendatario, en correspondencia con su derecho a ello. Asimismo permitirá el acceso de las autoridades competentes para realizar las verificaciones y controles que se requieran, delimitando en cada caso las que tienen como objetivo la actividad por cuenta propia del arrendatario o del arrendador, en cuyo caso puede pactarse como obligación la presencia de las partes contratantes, indistintamente, en unas y otras. Además deberá permitir la comercialización de productos y servicios, según lo legalmente previsto para la actividad autorizada, para la cual se realiza el arriendo, y la colocación del cartel de identificación de la actividad para la que se ha rentado, así como de los horarios de producción o servicio, siempre que se cumpla lo establecido legalmente al respecto.
4. Sanear por evicción o por vicios o defectos ocultos, del bien arrendado, conforme con lo establecido para la compraventa, además de pactarse en

los casos en que proceda la devolución del precio con la disminución proporcional al tiempo en que el arrendatario haya disfrutado del bien. Unido a esto, deberá indemnizar por los daños y perjuicios que se ocasionen al arrendatario teniendo en cuenta los gastos en que incurrió para la adecuación de la vivienda, habitación o espacio a las necesidades de la actividad y los que se ocasionen por la imposibilidad de continuar desarrollándola en el lugar fijado para ello.

5. Otras obligaciones que podrían emanar del contrato, dentro de las cuales puede señalarse la de comunicar al arrendatario su interés de dar por concluido el contrato, en un periodo de tiempo determinado (según se fije en el contrato) con anterioridad a la fecha en que se pretende la conclusión del contrato; así como emitir y extender al arrendatario recibos de los pagos que realice el arrendatario, comprensivos de la renta mensual y de las cantidades asimiladas o, en otro caso, de los datos de identificación de la entidad bancaria y cuenta respectiva a las que se realizarán dichos pagos cuando estos se deban efectuar a través de entidades bancarias.

Obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio por el arrendamiento en los términos convenidos. Para cumplir con esta obligación el arrendatario estará obligado a lo siguiente:
 - a) satisfacer la renta mensual de manera anticipada, dentro de determinados días naturales de cada mes; b) satisfacer la renta correspondiente a la totalidad del plazo mínimo obligatorio de duración del arrendamiento o, en su caso, del periodo de prórroga que estuviese en curso de conformidad con lo pactado, aunque hubiese abandonado por cualquier motivo la vivienda, habitación y/o espacio arrendado con anterioridad a la extinción del presente contrato; d) satisfacer cualesquiera aumentos e incrementos que pudieran producirse, así como otras cantidades previstas en el contrato, que tendrán la condición de asimiladas a la renta; firmar los recibos de cobro extendidos por el arrendador, siempre que cumplan con lo pactado o, en su caso, realizar los pagos que correspondan a la cuenta bancaria designada por el arrendador; e) actualizar conjuntamente con el arrendador el importe total de la renta que en cada momento satisfaga durante la vigencia del contrato y en sus posibles prórrogas, según las variaciones que experimente, en los doce meses anteriores a la fecha de cada actualización, anualmente, o en otros periodos, o cuando resulte necesario por disposiciones legales al respecto o adecuarla al valor de mercado de cualquiera de los arrendamientos de similares características en la misma zona en que se ubi-

ca la vivienda, habitación y/o espacio arrendado; f) asumir, en proporción al coeficiente de participación asignado a la vivienda, habitación o espacio arrendado, todos los tributos de los que existiere la obligación de satisfacer durante el periodo de la renta que graven la vivienda en cuestión, así como todos los gastos derivados del mantenimiento y/o reparación de las áreas comunes, y los gastos de los servicios comunes de que está dotado el inmueble o que se establezcan durante la vigencia del contrato;⁶⁹ g) abonar anticipadamente, dentro de un periodo determinado en los primeros días naturales de cada mes, una cuantía determinada como cantidad asimilada a la renta que se incorporará al recibo mensual que se haya previsto; h) abonar una fianza correspondiente a determinadas mensualidades de renta, como garantía del pago de la renta estipulada, de los daños que pudiera ocasionar en la vivienda, habitación y/o espacio arrendado y de exacto cumplimiento de las demás obligaciones asumidas en el contrato, sin que ello impida que el arrendador pueda instar la resolución y desocupación por falta de pago, en caso de que dejara de satisfacer, en las fechas previstas, cualquier cantidad a cuyo pago esté obligado en virtud del contrato; i) entregar al arrendador la cantidad que proceda con objeto de que la fianza constituida represente en todo momento el equivalente a dos mensualidades de la renta vigente.

2. Usar el bien arrendado con la diligencia debida, destinándolo al uso pactado y, en su defecto, al que se infiera de su naturaleza, en función de lo cual deberá realizar en la vivienda, habitación y/o espacio arrendado única y exclusivamente, la actividad para la que se encuentra autorizado como trabajador por cuenta propia o actividades conexas, según lo legalmente establecido, quedando expresamente prohibida la realización de cualquier otra actividad sin contar con el previo consentimiento escrito del arrendador. Además, debe asumir la solicitud, tramitación y obtención de los permisos, licencias y autorizaciones que sean precisos para el uso de la vivienda, habitación o espacio arrendado conforme a la actividad destinada, sin generar responsabilidad alguna para el arrendador, la suspensión, denegación o revocación de los permisos, licencias o autorizaciones, de cualquier clase, que se precisaren para el ejercicio de la actividad o para el destino de la vivienda, habitación o espacio arrendado al uso pactado, ante cualquier circunstancia, durante la vigencia del contrato. Y por último, debe tener asegurados o protegidos sus bienes propios y las instalaciones contra riesgos y daños.

⁶⁹ Pagos obligatorios para la vivienda o apartamento que no se puedan especificar individualmente para la vivienda, habitación o espacio arrendado.

3. Comunicar al arrendador la necesidad de cualquier reparación mayor o urgente que requiera el bien arrendado, para lo cual requerirá de la aprobación del arrendador para realizar cualquier tipo de obras en la vivienda, habitación o espacio arrendado, necesariamente y en todo caso, incluyendo la aprobación escrita del arrendador del proyecto completo de dichas obras, así como planos, memoria descriptiva y fechas de iniciación y de terminación, debidamente firmados por técnico competente.

4. Realizar, por su cuenta, las reparaciones menores o corrientes para el uso normal del bien. En este sentido pueden enumerarse la siguientes: a) asumir a su cuenta y cargo cuantas obras de conservación, reparación y reposición precise la vivienda, habitación y/o espacio arrendado durante la vigencia del contrato, con el objeto de preservar su perfecto estado de uso y conservación; b) asumir a su cuenta y cargo aquellas obras e instalaciones cuya realización venga impuesta, en cualquier momento, por norma legal o autoridad administrativa o judicial, como consecuencia, directa o indirecta, de las actividades desarrolladas en la vivienda, habitación o espacio arrendado y/o el uso del mismo; c) ajustarse a los requerimientos del arrendador para preservar la necesaria estética de la vivienda, aun cuando se arriende solo parte de esta, ante la colocación de elementos que afecten la imagen y fachada e aquella; d) consentir los elementos de publicidad externa que resulten necesarios para la identificación o publicidad de otras actividades del trabajo por cuenta propia que se realicen en la misma vivienda, de acuerdo con lo legalmente establecido; e) someter a la aprobación del arrendador los carteles que pretenda colocar en la vivienda, así como el lugar exacto de su colocación; f) utilizar con la debida diligencia los espacios comunes de la vivienda objeto del arrendamiento y acceder a la misma o en su caso a la habitación y/o espacio arrendado, a través de los lugares dispuestos por el arrendador para ello, sin obstaculizar el acceso de quienes corresponda; g) permitir el acceso a la vivienda, habitación y/o espacio arrendado de los trabajadores o representantes del arrendador, así como de los operarios o técnicos enviados por este, para supervisar el estado de conservación de la vivienda, habitación o espacio arrendado o para la realización de inspecciones o comprobaciones de cualquier clase de las obras o reparaciones efectuadas, así como para comprobar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario en virtud del contrato, siempre que se garantice causar las menores molestias posibles al arrendatario y de ser posible, fuera del horario de atención al público.

5. Devolver el bien objeto del contrato, al concluir este, en el mismo estado en que lo recibió, con el desgaste normal por el tiempo, lo cual supone:
- a) entregar el inmueble objeto de arrendamiento sin realizar cambios o modificaciones que puedan provocar daños estructurales a la edificación o afectaciones en su imagen; b) entregar el inmueble objeto de arrendamiento sin realizar cambio o modificación alguna, pudiendo retirar, exclusivamente, los elementos decorativos o propios de la actividad, siempre que no perjudique en modo alguno el inmueble o que pueda ser devuelto a su estado original, asumiendo todos los gastos que de ello resulte; c) abandonar el inmueble arrendado fijando el momento o término en que lo hará a partir de la conclusión del contrato y de no hacerlo abonar al arrendador una cantidad de dinero⁷⁰ determinada en concepto de penalidad, no sustitutiva de los daños y perjuicios causados, cuando producida la extinción del presente contrato, bien sea por vencimiento del plazo mínimo pactado o de cualquiera de sus prórrogas, o bien sea por resolución por incumplimiento del mismo, continuase el arrendatario en el uso de la vivienda, habitación y/o espacio arrendado, no procediendo a su desocupación en un plazo determinado. A estos efectos, la renta diaria se calculará dividiendo la renta mensual vigente entre el número de días correspondientes al mes en curso; d) comunicar al arrendador su interés de dar por concluido el contrato en el periodo de tiempo que se haya fijado en el contrato; e) cumplir con las normas que garanticen la convivencia pacífica y la armonía con el entorno social, así como la evitación de conductas delictivas en el inmueble, especialmente las que se relacionan con la utilización en el ejercicio de la actividad que realiza de materias primas, materiales y equipos de procedencia lícita; h) abonar al arrendador una cantidad de dinero⁷¹ en concepto de penalidad, no sustitutiva de los daños y perjuicio causados, cuando producida la extinción del contrato, bien sea por vencimiento del plazo mínimo pactado o de cualquiera de sus prórrogas, o bien por resolución por incumplimiento del mismo, continuase el arrendatario en el uso de la vivienda, habitación y o espacio arrendado, no procediendo a su entrega al arrendador en un plazo máximo de diez días. A estos efectos, la renta diaria se calculará dividiendo la renta mensual vigente entre el número de días correspondientes al mes en curso.

⁷⁰ Equivalente a determinada cantidad de veces la renta diaria que en esa fecha correspondiese, por cada día que transcurra desde la extinción del contrato hasta que se produzca el desalojo efectivo del local.

⁷¹ Equivalente a determinada cantidad de veces la renta diaria que en esa fecha correspondiese, por cada día que transcurra desde la extinción del contrato hasta que se produzca la salida efectiva de la vivienda, habitación o espacio en cuestión.

Las mencionadas son solo algunas de las obligaciones que pueden emanar de la relación contractual que supone el arrendamiento de viviendas, habitaciones y/o espacios para el ejercicio del trabajo por cuenta propia, pues no ha de olvidarse que el contrato, en general, es una fuente esencial de obligaciones. Ante ello no cabe la menor duda de que en la práctica, las mismas pueden matizarse en correspondencia con los intereses específicos de las partes en cada caso, dando lugar así a una gran variedad de pactos contractuales en relación con las obligaciones de arrendador y arrendatario, siempre que no existan prohibiciones al respecto ni desborden la figura contractual y se convierta en otra.

6. A MODO DE CONCLUSIONES

De todo lo analizado puede concluirse que el arrendamiento de viviendas urbanas es un negocio jurídico que se subsume dentro del contrato de arrendamiento de bienes y que puede pactarse para usos diversos, entre ellos, como locales para uso comercial o industrial, en correspondencia con el marco legalmente establecido, o que se relacionen con el destino socioeconómico de la vivienda. En Cuba, esta figura ha sido objeto de especiales regulaciones en consonancia con las condiciones socioeconómicas existentes en cada momento histórico, las que han estado marcadas en las últimas décadas por una amplia regulación a los efectos de la intervención administrativa, inicialmente como actividad de los particulares y, posteriormente, como trabajo por cuenta propia. Empero, el actual régimen jurídico de la institución, en especial lo relativo a las obligaciones de las partes contratantes, sigue siendo un aspecto pendiente a perfeccionar en el contexto cubano.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FUENTES DOCTRINALES

ABELLO, *Trattato della locazione*, t. II – *Locazione di opera*, Nápoles, 1922.

BARRACHINA, Federico, *Contestación a las preguntas relativas a Derecho Civil*, Hijos de Reus Editores, Madrid, 1911.

BRITO Y MEDEROS, Lincoln E., *Ley de Alquileros, Comentarios sobre la Ley de 23 de marzo de 1939 y sus prórrogas. Estudio comparado de la legislación cubana con la española*, Cultural S.A., La Habana, 1943.

CASTÁN TOBEÑAS, José, *Derecho Civil español común y foral*, t. 3, Reus, Madrid, 1998.

DELGADO VERGARA, Teresa, "Del objeto del negocio jurídico. Aplicación del concepto al contrato", en Leonardo B. Pérez Gallardo (coord.), *El derecho de contratos en*

Del contrato de arrendamiento de viviendas urbanas de propiedad personal...

los umbrales del siglo XXI: memorias de las jornadas internacionales de Derecho de Contratos celebradas en La Habana, Cuba, en el período 2001-2007, Academia Brasileira de Direito, MP Editora, Sao Paulo, 2007.

- DIEZ-PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, vol. I, Tecnos, Madrid, 1974.
- GARCÍA GOYENA, Florencio, *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil español*, t. III, Imprenta de la Sociedad Tipográfica-Editorial, Madrid, 1852.
- GHERSI, Carlos A. *et al.*, *Contratos civiles y comerciales*, 4ª ed. actualizada y ampliada, Astrea, Buenos Aires, 1998.
- GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, "Derechos del Arrendador", en *Colección Nuestros Derechos*, Cámara de Diputados LVIII Legislatura, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2000, disponible en https://www.google.com/url?sa=t&rc=t=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwioz8P - 2KnfAhVlvFkKHV - 0DRoQFjAAegQICBAB&url=https%3A%2F%2Fbooks.google.com%2Fbooks%2Fabout%2FDerechos_del_arrendador.html%3Fid%3D-vPesoeTMBMEC&usq=AOvVaw2zxjkNg3rhoEnyioslbScM, consultado el 30 de enero de 2020.
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., *Teoría de los contratos*, t. III – *Parte Especial* (2), 4ª ed., Zavallia Editor, 1997.
- OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la C. *et al.*, "Los contratos", en Caridad del Carmen Valdés Díaz (coord.), *Compendio de Derecho Civil*, Félix Varela, La Habana, 2004.
- OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la C. y Yuri PÉREZ MARTÍNEZ, "El contrato de arrendamiento de vivienda en el marco de la actualización del modelo socioeconómico en Cuba", *Revista Jurídica Ministerio de Justicia*, publicación semestral del Ministerio de Justicia (MINJUS), La Habana.
- PÉREZ GALLARDO, Leonardo B., "De la codificación civil", en Caridad del Carmen Valdés Díaz (coord.), *Derecho Civil. Parte general*, Félix Varela, La Habana, 2009.
- PÉREZ MARTÍNEZ, Yuri, "Fundamentos jurídicos de la intervención administrativa en la actividad privada de alojamiento turístico en Cuba", en Andry Matilla Correa (coord.), *Tendencias actuales del Derecho Administrativo, Homenaje al profesor Dr. Héctor Garcini*, UNIJURIS, La Habana, 2017.
- POTHIER, Roberto J., *Tratado de la locación*, Barcelona, España, 1841.
- VEGA CARDONA, Raúl José y Ediltrudis PANADERO DE LA CRUZ, "Las reformas en materia del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos en Cuba. Apuntes al Decreto-Ley No. 322/2014 y su Reglamento", *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, Nos. 4-5, Sumario Estudios Doctrinales, 2015-2016, España.

FUENTES LEGALES

- Constitución de la República de Cuba, proclamada en fecha 10 de abril de 2019 y publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 5, de la propia fecha.

- Decreto No. 1468, Ley de Inquilinato, *Diario Oficial de la Nación*, edición Especial, No. 1216DOV, de fecha 2 de julio de 1961, Guatemala, disponible en <https://es.scribd.com/document/534610/DECRETO-NUMERO-1468-LEY-DE-INQUILINATO> Ley No. 14.219, Ley de Alquileres, de 24 de junio de 1974, de Uruguay, publicada en D.O. 22 de julio de 1974 – No. 19316, Uruguay, disponible en <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp6048425.htm>, consultado el 11 de octubre de 2018.
- Ley No. 65/1988, Ley General de la Vivienda de 23 de diciembre de 1988 actualizada, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Ordinaria, No. 23, de 24 de julio de 2017.
- Ley No. 29/1994, Ley de Arrendamientos Urbanos, 24 de noviembre de 1994, España, publicada en <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>
- Ley No. 820, Régimen de arrendamiento de vivienda urbana, de 10 de julio de 2003, publicada en *Diario Oficial de Colombia*, No. 45244, de 10 de julio de 2003, Colombia, disponible en <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/.../Ley%20820%20de%20%202003.pdf>, consultada el 25 de julio de 2018.
- Ley de Vivienda, publicada en *Diario Oficial de la Federación* el 27 de junio de 2006, México, disponible en www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/doc/LViv_230617.doc, consultado el 25 de mayo de 2018.
- Ley No. 18. 101/2006, Ley de Arriendo, Chile, publicada en *Diario Oficial de la República de Chile*, Tabloide Ordinario, No. 153, sesión XXIV, Gobernación Democrática VIII, Sesión 46, Pliego 184, disponible en www.jurchile.com/BienesRaicesLegislacion/Leyes/Leydearriendos/lex18101, consultado el 25 de mayo de 2018.
- Ley No. 23.091, disposiciones que regirán las locaciones destinadas a vivienda, publicado en BOCBA No. 3315, del 04 de diciembre de 2009, Argentina, disponible en www.unav.edu.ar/campus/biblioteca/legislacion/civil/ley_nac/ley23091.pdf, consultado el 25 de mayo de 2018.
- Ley No. 8172 para la regularización y control de arrendamiento de vivienda, publicada en *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*, edición Extraordinaria, No. 56, de 27 de marzo de 2011, disponible en <https://es.scribd.com/document/300355357/OBSERVACIONES-Y-PROPUESTAS-LEY-DE-ARRENDAMIENTOS-25-09-11-pdf>, consultado el 25 de mayo de 2018.
- Ley No. 4/2013, Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, de fecha 4 de junio de 2013, publicada en *Boletín Oficial del Estado*, No. 134, Sec. I, p. 42244, Madrid, 2013, disponible en <https://www.scribd.com/doc/305103813/BOE-A-2013-5941-pdf-lau-2013>, consultado el 26 de septiembre de 2018.
- Ley de inquilinato, publicada en *Gaceta Oficial de Bolivia*, edición Ordinaria Especial, No. 124, de fecha 22 de octubre de 2015, Bolivia, disponible en <https://www.lexivox.org/norms/BO-L-19591211.html>

Del contrato de arrendamiento de viviendas urbanas de propiedad personal...

- Ley No. 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), publicada en *Diario de la Nación*, edición Oficial Regular, No. 26, de fecha 25 de enero de 2017, Costa Rica, disponible en https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewiS2OD1kNXfAhWDU8KHU5nCbIQFjAAegQIBRAC&url=https%3A%2F%2Fwww.mivah.go.cr%2FDocumentos%2Fquienes_somos%2FCompetencias%2F7527_Ley_General_Arrendamientos_Urbanos_Suburbanos.pdf&usg=AOvVaw0t3h3pYK-bEWUwkNfs7He
- Código civil cubano, de 16 de julio de 1987, publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 39, de 15 de octubre de 1987.
- Decreto-Ley No. 171/1997, "Sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios", de fecha 15 de mayo de 1997, publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 3, de 15 de mayo de 1997.
- Decreto-Ley No. 233/2003, "Que modifica artículos de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda", de fecha 2 de julio de 2003, publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 012, de 15 de julio de 2003.
- Decreto-Ley No. 275/2010, "Modificativo del régimen de arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios", de fecha 30 de septiembre del año 2010, publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria Especial, No. 011, de 1ro. de octubre de 2010.
- Decreto-Ley No. 322/2014, Modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, de fecha 5 de septiembre de 2014, publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 40, de 5 de septiembre de 2014.
- Decreto-Ley No. 353/2018, Modificativo de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, de fecha 23 de febrero de 2018, publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, No. 35, de 10 de julio de 2018.
- Decreto No. 50, Ley de Inquilinato, publicado en Diario Oficial *La Gaceta*, No. 454, de fecha 19 de diciembre de 1979, Honduras, disponible en www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Documents/Ley%20de%20Inquilinato.pdf, consultado en fecha 25 de mayo de 2018.
- Resolución No. 255/1997, "Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios", de fecha 29 de mayo de 1997, emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 5, de fecha 29 de mayo de 1997.
- Resolución No. 320/2001, "Sobre obligaciones y medidas disciplinarias para los arrendadores de viviendas habitaciones o espacios", de fecha 19 de junio de 2001, emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda, Cuba, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 6, de fecha 20 de junio de 2001.

- Resolución No. 270/2003, "Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios", de fecha 5 de junio de 2003, emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 12, de fecha 15 de julio de 2003.
- Resolución No. 346/2005, "Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios", de fecha 18 de noviembre de 2005, emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda, Cuba, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 34, de fecha 26 de diciembre de 2005.
- Resolución No. 32/2010, "Reglamento del ejercicio del trabajo por cuenta propia", de fecha 7 de octubre de 2010, emitida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Cuba, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria Especial, No. 012, de 8 de octubre de 2010.
- Resolución No. 305/2010, "Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios", de fecha 7 de octubre de 2010, emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria Especial, No. 012, de 8 de octubre de 2010.
- Resolución No. 283/2011, "Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios", de fecha 5 de septiembre de 2011, emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 029, de 7 de septiembre de 2011.
- Resolución No. 33/2014, "Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios", de fecha 29 de agosto de 2014, emitida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 40, de 5 de septiembre de 2014.
- Resolución Conjunta No. 1/16, "Procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad y la inscripción de viviendas estatales y edificios multifamiliares en el Registro de la Propiedad", de fecha 21 de marzo de 2016, emitida por el Ministerio de la Construcción y el Instituto Nacional de Planificación Física, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 9, de fecha 8 de abril de 2016.
- Resolución No. 11/2018, "Reglamento para el ejercicio del trabajo por cuenta propia", de fecha 29 de junio del año 2018, emitida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria, No. 35, de fecha 10 de julio de 2018.
- Resolución No. 103/19 y Resolución No. 104/19 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y Decreto-Ley No. 383, de 23 de septiembre de 2019, que modificó el Decreto-Ley No. 356 en cuanto a la competencia del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, publicadas todas en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Ordinaria, No. 85, de fecha 6 de noviembre de 2019.

SITIOS WEBS

<http://thecubanhouses.com/casasdealquilerencubacom-web-sobre-casas-de-alquiler-en-cuba.html>; <https://www.detrasdelafachada.com/listados-alquiler-habitaciones-casa-cuba>

<http://www.rentarcasacuba.com/>

<https://www.alojamientosencuba.com/>

<https://d-cuba.com/casaparticular-cuba>; <http://hostels-cuba.com/anadir-casa-particular/>

Recibido: 11/9/2020
Aprobado: 1/11/2020