

La ley cubana de Arrendamientos Urbanos

La teoría moderna de la Propiedad como función social y las repercusiones producidas por la segunda guerra mundial, fueron los factores que han forzado a la elaboración y aprobación de una nueva regulación de los arrendamientos urbanos en la República de Cuba que viniese a terminar con la copiosa y, a su vez, dispar legislación sobre la materia que venía rigiendo y se había iniciado por la Ley de 23 de marzo de 1939.

El nuevo precepto legal, denominado "Ley-Decreto sobre Arrendamientos Urbanos", ha sido sancionado con fecha 9 de octubre de 1952, y su contenido es el siguiente: Consta de 36 artículos, agrupados en ocho capítulos, así como dos disposiciones transitorias y seis finales.

Bajo la rúbrica de Disposiciones generales, se ocupa el capítulo primero del objeto, sujeto y precio del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, a cuya regulación se refiere la Ley, tomando como base la equidad y la función social de la propiedad.

En el capítulo segundo se definen y concretan los conceptos de vivienda y local de negocio, al mismo tiempo que trata de las facultades del propietario, en cuanto a la realización de determinadas obras.

Se refiere al capítulo tercero, al subarriendo, que no podrá realizarse sin el consentimiento expreso del arrendador y se limita la renta del mismo a un 25 por 100 como máximo de la que viene abonando el arrendatario, quedando prohibidos los segundos subarriendos.

El capítulo cuarto reconoce y establece el derecho de permanencia en favor de todas las personas naturales o jurídicas que ocupen fincas urbanas por título de arrendamiento o subarrendamiento, excepto en los siguientes casos: Demolición de la finca para edificar una nueva con doble número de viviendas; si el propietario estuviese viviendo en compañía de familiares o extraños, o abonase una renta superior a la que perciba por el alquiler de su propiedad; por declaración de ruina por las Autoridades competentes y, por último, cuando las fincas sean propiedad del Estado, Provincia, Municipio o Beneficencia y las necesiten para fines de utilidad pública o social.

Define el capítulo quinto el precio del arrendamiento y establece una serie de reducciones del mismo, de acuerdo con la fecha en que se hubiera dado fuerza al contrato.

Se regula en el capítulo sexto el procedimiento que ha de seguirse para resolver las cuestiones litigiosas, que se tramitarán por el juicio de desahucio común que establece la Ley de Enjuiciamiento civil.

El capítulo séptimo establece las sanciones a que serán sometidos los propietarios o subarrendadores que hagan constar en los contratos o recibos precios distintos a los que efectivamente cobran, así como aquéllos que perciban ventajas económicas o susceptibles de valoración por la transmisión del derecho al precio o a la prórroga legal.

Las dos Disposiciones transitorias se refieren a aquellas fincas rústicas que se encuentren situadas en zonas posibles de urbanización, las cuales son incluidas en esta regulación.

Y, por último, en las seis Disposiciones finales se fija el tiempo de vigencia de la Ley y se establece el derecho de tanteo.

Ha tratado el legislador, sin conseguirlo, de terminar con las especulaciones que la crisis de la vivienda lleva consigo. Consideramos que esta nueva Ley carece de un sistema definido, lo que pudiera dar lugar a múltiples equívocos en su interpretación. No obstante, merece destacarse las dos principales novedades que viene a establecer en la legislación cubana. Respecto a la creación de un organismo que vele por las condiciones de habitabilidad de las fincas, análogo al que en nuestra patria funciona con el nombre de Fiscalía de la Vivienda. Y en cuanto al reconocimiento del derecho de tanteo.

Actualmente, se encuentran en estudio algunas modificaciones que van a realizarse en esta novísima Ley, por lo que dejamos para dicho momento la nota crítica de la misma y el estudio de sus analogías con nuestra legislación patria.

José María CODINA CARREIRA