

DECRETO LEY No. 171

FIDEL CASTRO RUZ, Presidente del Consejo de Estado de la República de Cuba

HAGO SABER: Que el Consejo de Estado ha acordado lo siguiente:

POR CUANTO: La ley No, 65. ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, autoriza en su artículo 74 a los propietarios de viviendas para celebrar al amparo de lo establecido en la legislación civil común, contratos de arrendamiento de hasta dos habitaciones, con o sin servicio sanitario propio, mediante precio libremente concertado y sin someterse a aprobación previa alguna.

POR CUANTO: Se hace necesario dentro de la actual coyuntura económica, ampliar y preservar el derecho de los propietarios de viviendas a arrendar más de dos habitaciones que hasta el momento autoriza el Artículo 74 de la mencionada Ley No. 65, Ley General de la Vivienda.

POR CUANTO: Resulta conveniente, para garantizar un ejercicio adecuado del derecho a que se refiere el Por Cuanto anterior, establecer la inscripción de los arrendadores de los inmuebles en las direcciones municipales de la vivienda y con ello lograr un control estatal sobre esta actividad en evitación de conductas ajenas a los propósitos de este Decreto-Ley.

POR CUANTO: Por la actual situación habitacional, es aconsejable propiciar el arrendamiento a cubanos residentes permanentes en el territorio nacional, que coadyuve a solucionar problemas de viviendas.

POR CUANTO: Es necesario, además, establecer las conductas que constituyen contravenciones que pudieran producirse por la violación de las disposiciones escogidas en el presente Decreto-Ley, así como el procedimiento a seguir para resolver los litigios que pudieran presentarse en su cumplimiento.

POR CUANTO: Corresponde establecer la obligación del pago del impuesto por el arrendamiento de la vivienda o parte de ella a los propietarios que realicen dicha actividad, como una fuente adicional de ingresos que ayude a financiar los programas de mantenimiento, reparación y construcción de viviendas en beneficio de la población sin perjuicio de las demás contribuciones, impuestos y tasas que establece la ley No. 73, de 4 de agosto de 1994, Ley del Sistema Tributario.

DECRETO-LEY NO. 171

SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, HABITACIONES O ESPACIOS

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Se modifica el artículo 74 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, que en lo adelante quedará redactado de la forma siguiente:

Artículo 74: Los propietarios de viviendas podrán arrendar, al amparo de lo establecido en la legislación civil común, viviendas, habitaciones con servicio sanitario propio o sin él, y otros espacios que se consideren parte integrante de una vivienda, mediante precio libremente concertado, previa inscripción en la dirección municipal de la vivienda correspondiente.

En ningún caso el arrendamiento a que se hace referencia en el párrafo anterior, podrá ser realizado a una persona jurídica para ser usado en actividades que se correspondan con los fines para los que haya sido creada dicha persona jurídica

Tampoco podrá ser objeto de arrendamiento con fines habitacionales u otros, viviendas, habitaciones o espacios a los representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en la República de Cuba.

Queda prohibido, asimismo, el subarrendamiento y la cesión de uso de viviendas, habitaciones o espacios.

Los arrendamientos a que se hace referencia en el primer párrafo de este Artículo no podrán concertarse para efectuar actividades lucrativas de carácter comercial, industrial o de servicios.”

Artículo 2 Los propietarios que hagan uso del derecho que les confiere el Artículo precedente, tendrán la obligación de llevar el libro donde se registre a cada arrendatario con quien concierten el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios, en el que se inscribirán los documentos de identificación del arrendatario y sus acompañantes, y demás formalidades que al efecto establezcan el Instituto Nacional de la Vivienda y el Ministerio de Finanzas y Precios, en lo que a cada uno compete.

Artículo 3 Los propietarios que arrienden a personas que no sean cubanos residentes permanentes en el territorio nacional, además de los establecido en el Artículo 2, estarán obligados a informar a la Dirección de Inmigración y Extranjería los datos de

identificación del arrendatario y sus acompañantes permanentes o temporales, según al efecto se establezca.

Estarán obligados igualmente a informar los datos de identificación de los visitantes que no sean cubanos residentes permanentes en el territorio nacional.

Artículo 4.- En los casos de contratos de arrendamiento a cubanos residentes permanentes en el territorio nacional, deberá cumplimentarse lo establecido en las regulaciones Migratorias internas para la Ciudad de la Habana y sus Contravenciones, de fecha 22 de abril de 1997, su reglamentación complementaria y demás cuerpos legales sobre regulaciones migratorias internas que al efecto se establezcan.

Artículo 5.- Los arrendatarios de viviendas estatales, los usufructuarios de cuartos o habitaciones, los que residan en viviendas vinculadas o medios básicos, o cualquier otra persona natural que no ostente la condición de propietario, no podrán, en ningún caso, efectuar arrendamientos de viviendas, habitaciones o espacios en dichos inmuebles.

Artículo 6.- El propietario podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento.

Los litigios que surjan entre los propietarios de viviendas y los arrendatarios con motivo del arrendamiento, se resolverán de acuerdo a lo que se establece en legislación civil común.

Artículo 7.- Se prohíbe al propietario que arriende su vivienda o parte de ella y a sus convivientes, el ejercicio de actividades por cuenta propia o de transportistas.

Artículo 8.- Se establece el impuesto por el Arrendamiento de viviendas, Habitaciones o Espacios. El Ministro de Finanzas y Precios queda facultado para establecer la base disponible y los tipos impositivos de este impuesto, que podrá variar en consideración a la zona donde se encuentra ubicada la vivienda, habitación o espacio, objeto de arrendamiento. Los ingresos que se perciban por este impuesto serán destinados al mantenimiento, reparación y construcción de viviendas en beneficio de la población.

Los sujetos que perciben ingresos por el arrendamiento a que se hace referencia en el párrafo anterior estarán obligados, además, al pago del impuesto sobre los ingresos Personales establecido por el Capítulo II de la Ley No. 73. de 4 de agosto de 1994, Ley del Sistema Tributario. Los pagos que se realicen por el impuesto por el arrendamiento de Viviendas, Habitaciones o Espacios, que se establece por este Decreto Ley, serán deducibles de la base imponible del impuesto sobre los ingresos personales.

Artículo 9.- A los efectos de lo dispuesto en este Decreto-Ley sus normas complementarias, los contratos de arrendamiento que se concierten con personas que no sean cubanos residentes permanentes en el territorio nacional, se entenderán que han sido pactados en pesos convertibles o su equivalente en moneda libremente convertible.

Se consideraran igualmente pactados en dichas monedas, cuando existan acompañantes permanentes o temporales del arrendatario o visitantes que no sean cubanos residentes permanentes en el territorio nacional.

CAPITULO II DE LAS CONTRAVENCIONES

Artículo 10.- Incurrirá en contravención personal y le será de aplicación la multa que a continuación se expresa, el propietario que:

- a) no lleve el libro a que se hace referencia en el Artículo 2 o no lo tenga actualizado: doscientos (200.00) pesos y la obligación de habilitarlo o actualizarlo, según el caso, dentro de las 24 horas hábiles siguientes a la fecha de imposición de la multa.
- b) Sin la previa inscripción para proceder al arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios, proceda a arrendarlos: cuatrocientos (400.00) pesos, y la obligación de inscribirse dentro de las 48 horas hábiles siguientes a la fecha de imposición de multa;
- c) Proceda a arrendar vivienda, habitaciones o espacios, en zona o lugar no autorizado: seiscientos (600.00) pesos y la obligación de terminar el arrendamiento;
- d) Arriende una vivienda, habitación o espacio para efectuar actividades lucrativas de carácter comercial, industrial o de servicios : ochocientos (800.00) pesos y la obligación de dar por terminado el arrendamiento;
- e) Proceda a arrendar viviendas, habitaciones o espacios, a personas no residentes permanentes en el territorio nacional sin exigirles los documentos de identidad, o no informe a la Dirección de Inmigración y Extranjería según lo establecido en los Artículos 2 y 3, mil (1 000.00) pesos convertibles o su equivalente en moneda libremente convertible y la obligación de cesar de inmediato el arrendamiento, independientemente de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido; y
- f) Estando inscrito para arrendar sólo a cubanos residentes permanentes en el territorio nacional, arriende a otras personas: mil quinientos (1 500.00) pesos convertibles y la obligación de cesar inmediatamente el arrendamiento.

Artículo 11.- Los sujetos contemplados en el Artículos 5 que procedan a arrendar viviendas, habitaciones o espacios, estén ubicados éstos en zonas o lugares autorizados o no, incurrirán en contravención y le serán de aplicación las multas siguientes;

- a) si el arrendamiento se realiza en una zona o lugar donde está autorizado el arrendamiento: mil (1 000.00) pesos y la obligación de dar por terminado el arrendamiento; y
- b) si el arrendamiento se produce en zona o lugar donde no está autorizado: mil quinientos (1 500.00) pesos y la obligación de dar por terminado el arrendamiento.

Artículo 12.- El que arriende a una persona jurídica o a su representante, violando lo establecido en el Artículo 74 de la Ley General de la Vivienda, tal y como quedó modificado por este Decreto- Ley, incurrirá en contravención y le será e aplicación una multa de dos mil (2 000.00) pesos convertibles a su equivalente en moneda libremente convertible y la obligación de cesar de inmediato el arrendamiento.

Incurrirá en igual contravención, el propietario que proceda al arrendamiento, con fines habitacionales u otros, de viviendas, habitaciones o espacios, a los representantes de organizaciones, firmas entidades o países extranjeros acreditados en Cuba.

Artículo 13.- Incurrirá en contravenciones el que arriende una vivienda, habitación o espacio a persona natural y permita que se ocasionen alteraciones en forma grave y ostensible que perturben la tranquilidad de los vecinos, violen las normas de convivencia social o afecten la moral o las buenas costumbres, le será aplicable una multa de mil (1 000.00) pesos.

Al arrendatario que haya producido la alteración a que se hace referencia en el párrafo anterior, le será de aplicación una multa de mil ochocientos (1 800.00) pesos.

Las multas a que se hace referencia en este Artículo serán aplicables con independencia de la responsabilidad penal en que pudieran haber incurrido los sujetos antes mencionados.

Artículo 14.- El que estando inscripto para arrendar su vivienda o parte de ella ejerza, él o sus convivientes, actividades por cuenta propia o de transportistas, incurrirá en multa de ochocientos (800.00) pesos.

Artículo 15.- El que, estando inscripto para arrendar una vivienda, habitación o espacio, arriende adicionalmente habitación, o espacio no declarado en dicha inscripción, incurrirá en contravención y será multado en la cantidad de mil quinientos (1 500. 00) pesos.

En estos casos la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente podrá, asimismo, cancelarle la inscripción.

Artículo 16.- Al arrendatario que incumpliendo lo establecido en el Artículo 74 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, tal y como quedó modificado por el presente Decreto Ley, proceda a subarrendar vivienda, habitación o espacio: ochocientos (800. 00) pesos y la obligación de dar por terminado el subarrendamiento.

Artículo 17.- Cuando el arrendador le hay sido aplicada más de una multa en un período de ciento ochenta días naturales por violaciones de lo preceptuado en el presente Decreto-Ley, el inspector, procederá a duplicar el monto de la multa a imponer, sin perjuicio de que se le pueda cancelar la inscripción para arrendar.

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LAS MULTAS Y DE LOS RECURSOS.

Artículo 18.- Están facultados para conocer de las contravenciones que se regulan en el presente Decreto-Ley y para imponer las multas y demás medidas que se establecen , los funcionarios e inspectores designados por las respectivas direcciones municipales y provinciales de la viviendas, los de las oficinas municipales y provinciales de la Administración Tributaria nombrados por los directores municipales y provinciales de

esas oficinas y los de las direcciones de Inmigración y Extranjería, dentro del límite de su jurisdicción y competencia.

Están facultado, así mismo, los funcionarios o inspectores designados por el Instituto Nacional de la Vivienda o la Oficina Nacional de Administración Tributaria y la Dirección Nacional de Inmigración y Extranjería.

Artículo 19.- Al que le sea aplicada una multa de las establecidas en el presente Decreto-Ley, podrá expresar su inconformidad interponiendo Recurso de Apelación dentro de los 3 días hábiles siguientes a su imposición ante el Director Provincial o Municipal de la Vivienda o, en su caso, de la Oficina de la Administración Tributaria o ante el jefe de Inmigración y Extranjería que corresponda, o ante el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda o el Jefe de la Oficina de Administración Tributaria, o el Jefe de la Dirección Nacional de Inmigración y Extranjería, de conformidad con la subordinación del funcionario que impuso la multa.

Para establecer el Recurso de Apelación será necesario haber efectuado con anterioridad el pago de la multa impuesta.

Contra lo resuelto en Apelación no cabrá Recurso alguno en lo administrativo ni en lo judicial.

Artículo 20.- En los casos a que se hace referencia en el Artículo anterior, la Autoridad facultada deberá resolver el Recurso dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de interposición de éste.

Artículo 21.- Las multas a que se hace referencia en el presente Decreto Ley deberán ser abonadas, en todos los casos, en la moneda en que se haya pactado el contrato, excepto las referidas en los incisos e) y f) del Artículo 10 y en el Artículo 12 de este Decreto Ley, que serán siempre abonadas en pesos convertibles o su equivalente en moneda libremente convertible.

CAPÍTULO IV

DE LA PRESCRIPCIÓN

Artículo 22.- La aplicación de la multa y las demás medidas que correspondan prescribirán al transcurrir las 72 horas siguientes al conocimiento por el inspector actuante de la acción que dio lugar a su imposición.

No obstante lo expresado en el párrafo anterior, si la obligación de hacer que la misma en su caso conlleva no fuera subsanada después de haber sido apercibido el arrendador de hacerlo, y una nueva inspección detectara dicha situación, se considerará como que el infractor ha sido sancionado anteriormente a los fines señalados en el Artículo 17 del presente Decreto Ley.

Artículo 23.- La acción para exigir el cumplimiento de las multas y demás medidas impuestas prescribirá transcurrido un año contado a partir de la notificación.

Artículo 24.- Los términos a que se hace referencia en los Artículos anteriores se interrumpirán por cualquier acto de la administración dirigido a la imposición de las multas, a su cobro o al cumplimiento de las medidas impuestas.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA.- Las disposiciones contenidas en el presente Decreto Ley se aplicaran también a las viviendas a que se refieren los Artículos 109 y 110 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, que están ubicadas en zonas de alto significación para el turismo o zonas especiales, en todo aquello que no se oponga a la legislación dictada expresamente por el órgano competente para regular las actividades que se desarrollan en la misma.

SEGUNDA.- Serán de aplicación supletoria, en cuanto al procedimiento establecido, en todo lo que no se oponga ni esté previsto en el presente Decreto Ley, las disposiciones contenidas en el Decreto Ley No. 99 de 25 de diciembre de 1987.

TERCERA.- Los Consejos de la administración provinciales procederán a analizar para su posible aprobación las propuestas que les eleven los Consejos de la administración municipales referidas a zonas o lugares de su demarcación territorial en las que por razones excepcionales y debidamente fundamentadas no sea recomendable autorizar el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios.

Los Consejos de la administración municipales podrán en cualquier momento actualizar o modificar sus propuestas elevándolas al Consejo de administración provincial correspondiente.

Los Consejos de la administración provinciales asimismo podrán determinar zonas o lugares no propuestos por los Consejos de la administración municipales en los que podrán autorizarse o no el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios.

CUARTA.- La Dirección Provincial de la Vivienda correspondiente podrá autorizar de manera excepcional y debidamente fundamentada para fines no habitacionales que los propietarios puedan arrendar viviendas, habitaciones o espacios a entidades estatales cuando resulte indispensable para el cumplimiento de tareas que le han sido asignadas.

En estos casos serán de aplicación las normas contenidas en el presente Decreto Ley.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- A los propietarios que incurrieren reiteradamente en las contravenciones a que se refieren los incisos b) c) d) y f) del artículo 10 y los artículos 12 y 13 todos de este Decreto Ley además de la aplicación de la multa correspondiente podrá serles

confiscada la vivienda mediante resolución fundada del director provincial de la vivienda en que se encuentre ubicada la vivienda, habitación o espacios.

Contra la resolución confiscatoria que diste el Director Provincial de la vivienda podrá establecerse la Reclamación que autoriza la Ley ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente.

SEGUNDA.- Se faculta al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda y a Los Ministros de Finanzas y Precios y del Interior para que en lo que a cada uno compete, por sí, o conjuntamente con otros organismos o entidades dicten cuantas disposiciones sean necesarias para el mejor cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto Ley.

TERCERA.- Se derogan cuantas disposiciones legales se opongan a lo que se establece en el presente Decreto Ley, el que comenzará a regir a partir de los 60 días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

DADO en el Palacio de la Revolución en la Ciudad de la Habana a los 15 días del mes de mayo de 1997.

Fidel Castro Ruz
Presidente del Consejo de Estado