

**REPÚBLICA DE CUBA
CONSEJO DE ESTADO
PRESIDENCIA**

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 recogidas 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.

POR TANTO: El Consejo de Estado, en uso de las atribuciones que le han sido conferidas por el inciso c) del Artículo 90 de la Constitución de la República, adopta el siguiente:

DECRETO-LEY No.171

SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, HABITACIONES O ESPACIOS

CAPITULO 1

GENERALIDADES

“**Artículo 1.-**Se modifica el Artículo 74 de La Ley No 65, Ley General de la Vivienda, 23 de diciembre de 1985, 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 el, 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 le 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 lo 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 lo que 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 sobre la residencia temporal o permanente y todo lo contenido en el Decreto No.217 de 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 resolverá de acuerdo a lo que se establece en la 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 imponible 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 del 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 y sus normas complementarias, los contratos de arrendamiento que se concierten con personas que no sean cubanos residentes permanentes en el territorio nacional, se entenderá que han sido pactados en pesos convertibles o su equivalente en moneda libremente convertible.

Se considerarán 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 45 horas hábiles siguientes a la fecha de imposición de la multa;
- c) proceda a arrendar viviendas, 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 arrendar viviendas, habitaciones o espacios a personas residentes no 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) 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 o su equivalente en moneda libremente convertible y la obligación de cesar inmediatamente el arrendamiento

Artículo 11. - Los sujetos contemplados en el Artículo 5 que procedan a arrendar viviendas, habitaciones o espacios, estén ubicados estos 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 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 de aplicación una multa de dos mil (2 000 00) pesos convertibles o 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 contravención 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, y 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 inscrito para arrendar su vivienda o parte de ella ejerza, él o sus convivientes, actividades por cuenta propia o de transportistas, incurrirán en multa de ochocientos (800 00) pesos.

Artículo 15. - El que, estando inscrito 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, cancelar 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 al arrendador le haya 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.

CAPITULO III

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACION 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 Vivienda, 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 facultados, asimismo, 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 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 Nacional 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 en su equivalente en moneda libremente convertible.

CAPITULO IV

DE LA PRESCRIPCION

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 aplicarán 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 alta significación para el turismo o en zonas especiales, en todo aquello que no se oponga a la legislación dictada expresamente por 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 podrá 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), e) y f) del Artículo 10 y de los Artículos 12 y 13, todos de este Decreto-Ley, además de la aplicación de la multa correspondiente, podrá serle confiscada la vivienda mediante Resolución fundada del Director Provincial de la Vivienda en que se encuentre ubicada la vivienda, habitación o espacio.

Contra la Resolución confiscatoria que dicte el Director Provincial de la Vivienda podrá establecerse la reclamación que autoriza la Ley ante la Sala de lo Civil y 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 de Interior para que, en lo que a cada uno competa, 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

CERTIFICO: Que el presente ejemplar es copia fiel y exacta del original, firmado en su fecha

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

SECRETARIA DEL CONSEJO