

# EL ARRENDAMIENTO DE CASAS EN DIVISAS Y SU DESARROLLO EN EL CONTEXTO ACTUAL.

Lic. Henry González García<sup>1</sup>, Lic. Marisleydis Suárez Castellanos<sup>2</sup>, Dr. C Yanara  
Hernández Mato<sup>3</sup>

1. Oficina Identificación Emigración y Extranjería, Jagüey  
Grande, Matanzas Cuba.

2. Empresa Agroindustrial Victoria de Girón, Jagüey Grande,  
Matanzas Cuba.

3. Universidad de Matanzas – Centro Universitario Municipal  
Jagüey Grande, Calle 54 #904 e/ 9 y 11 Jagüey Grande, Matanzas.  
Matanzas, Cuba. [yanara.hernandez@umcc.cu](mailto:yanara.hernandez@umcc.cu)

## Resumen

La presente investigación se enfoca en el trabajo por cuenta propia, específicamente en los arrendatarios en divisas. Los Lineamientos de la política económica y social del PCC en su artículo 141 plantea: Ampliar el trabajo en el sector no estatal, como una alternativa más de empleo, en dependencia de las nuevas formas organizativas de la producción y los servicios que se establezcan. Se hace necesario contribuir a la preparación cultural de los arrendatarios en divisas ya que estos interactúan con extranjeros que visitan nuestro país y es importante la orientación e información que reciban.

**Palabras claves:** Arrendamiento; Regulaciones; Actualidad.

---

## Introducción

El modelo de actualización económica del socialismo es un proceso complejo que contiene en sí una confluencia de otros procesos y factores tanto de naturaleza interna como externa, que expresa decisiones en un contexto de problemas económicos dentro de la isla y crisis del capitalismo mundial, de la existencia de tendencias regionales de integración y de recomposición del poder dentro de la isla, por tanto, atender a todas sus dimensiones requeriría de un análisis de mayor envergadura para su comprensión cabal. Aquí interesa, aproximarse a la ampliación del trabajo no estatal, como medida que regula y reconoce la existencia de un sujeto que se relaciona de manera diferente con la propiedad, que organizado en formas no estatales de producción se plantea como una alternativa desde el gobierno para aumentar la producción.

La presente investigación se enfoca en el trabajo por cuenta propia, específicamente en los arrendatarios en divisas. Los Lineamientos de la política económica y social del PCC en su artículo 141 plantea: Ampliar el trabajo en el sector no estatal, como una alternativa más de empleo, en dependencia de las nuevas formas organizativas de la producción y los servicios que se establezcan.

En la sociedad cubana, desde el cuentapropismo se desarrollan nuevos códigos de lealtad hacia el gobierno, pues crea nuevos espacios de participación dentro de la economía nacional que, si bien es controlado por el Estado, le permite a la población desde cubrir necesidades hasta obtener mejores ingresos respecto a otros sectores.

En el municipio de Jagüey Grande ha existido un incremento de las licencias para los arrendatarios en divisas, las modificaciones del Reglamento sobre el Arrendamiento de Viviendas, Habitaciones o Espacios, contenidas en el Decreto Ley No. 275, de 2010 y 305, de 2010, facilitan el incremento de esta actividad en todo el país como otra de las importantes alternativas para el trabajo por cuenta propia.

A la luz de la actualización del modelo económico cubano se atemperaron las regulaciones vigentes hasta entonces en la actividad sobre arrendamiento, a partir del ordenamiento logrado, y ajustándola a nuevos enfoques de la política y a la flexibilización de la misma.

Se hace necesario contribuir a la preparación cultural de los arrendatarios en divisas ya que estos interactúan con extranjeros que visitan nuestro país y es importante la orientación e información que reciban.

## Desarrollo

El interés en el trabajo por cuenta propia radica en que forma parte de las nuevas medidas económicas contenidas en el proyecto de lineamientos, aprobadas y propuestas como alternativas a la apertura al capitalismo en Cuba, pero sobre todo como actividad que permite observar cambios dentro de la sociedad cubana, ya que esta es tanto impulsada desde la sociedad como incentivada por el Estado.

El trabajo por cuenta propia es definido como “todas aquellas actividades desarrolladas por agentes económicos, fuera de los dos sectores sociales fundamentales de la economía socialista, el estatal y el cooperativo (...) estaría dentro de lo que es el sector privado, aunque sólo constituye una parte de éste, dado que en la sociedad cubana opera también el mixto, resultado de asociaciones entre el capital extranjero y estatal nacional, el campesinado individual, entre otras figuras privadas que no son cuentapropistas (Pérez, Oberto, González, 2003: 2).

El trabajador por cuenta propia, es un sujeto con una fuerza significativa en Cuba, que se caracteriza por su relación directa con propiedad, con la cual obtiene una condición diferente a la de otros trabajadores, pues se ubica en otro nivel de la estructura socioeconómica y tiene la posibilidad de obtener mayores ingresos tanto en pesos cubanos como en divisas. Las actividades que puede realizar se concentran en dos grandes áreas: servicios y alimentación y es en ellas donde se ha realizado la “ampliación” o autorización de nuevas actividades durante veinte años.

En el año 1997 se promulgó un importante decreto que permitía el arriendo de viviendas, habitaciones o espacios, hecho que respondió a la difícil situación sobre la vivienda en la ciudad de La Habana, además de constituirse en una alternativa para captar las divisas del turismo.

En el proyecto de lineamientos cobra importancia la transformación en la estructura de la población de acuerdo a la edad laboral porque dentro de la política social, en el ítem de seguridad social, se señala que se tiene que: “Disminuir la participación relativa del Presupuesto del Estado en el financiamiento de la seguridad social, la que continuará creciendo a partir del incremento del número de personas jubiladas, por lo que es necesario seguir extendiendo la contribución de los trabajadores del sector estatal y la aplicación de regímenes especiales de contribución en el sector no estatal” (Lineamientos PCC, 2016, 21).

La ampliación de trabajo por cuenta propia, ha sido relevante para los jóvenes y actualmente 73 118 de ellos se han incorporado al sector no estatal, según datos oficiales. Debido a que el Estado es el principal empleador de la población joven y se enfrenta a la desvinculación laboral “voluntaria” o la inserción de los jóvenes en trabajos ilegales o informales, trata de atender este problema con el proyecto de lineamientos ya que en él se intenta otorgar mayor valor al trabajo, incentivar el trabajo por cuenta propia e incrementar

los salarios. Respecto a los factores que inciden en la desvinculación laboral juvenil, tales como la diversidad en las fuentes de ingreso y “el disfrute de la seguridad social y de los subsidios alimentarios estatales”, las medidas resultan relevantes pues se dirigen a “estimular la necesidad de trabajar” al combatir tratamientos paternalistas y plantillas infladas en el empleo estatal.

La actividad de arrendamiento a extranjeros se inicia en Cuba después del triunfo revolucionario de enero del 1959 de manera incipiente, a principios del año 1995 surge desorganizada, sin control estatal, lo que en su momento limitó el proceso de selectividad a favor del trabajo de los órganos del enfrentamiento del Ministerio del Interior y con ello aparece la necesidad de una legislación acorde con los intereses del momento histórico lo cual se cumple al legislarse la actividad de arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios en el Decreto Ley No. 171 del Consejo de Estado de fecha 15 de Mayo de 1997, donde se definen las modificaciones a la Ley No. 65, Ley general de la vivienda del 23 de diciembre de 1988 y donde en algunos de sus por cuanto establece: El derecho de los propietarios de viviendas a arrendar habitaciones, según el artículo 74 , además se establece la inscripción de los arrendadores en las direcciones municipales de vivienda y se establece la necesidad de definir las conductas que constituyen contravenciones. En la Ley se establece en los artículos 2 y 3 la obligatoriedad de mantener el control de los ciudadanos no residentes en el país que se alojen en las habitaciones arrendadas, así como la obligación de informar a la Dirección de Inmigración y Extranjería datos de identificación.

El Artículo 10 (incisos a y e) establecen las medidas sobre quienes incumplan con lo establecido, entiéndase por ello la aplicación a los propietarios de viviendas de multas que ascienden entre los 200.00 y 2 000. 00 CUC.

El Decreto-Ley No. 174 del 30 de junio de 1997 del Consejo de Estado regula las contravenciones personales de las regulaciones del trabajo por cuenta propia.

Otro documento normativo es el Reglamento 346 de la Vivienda del Año 2007 donde se establece las normas complementarias sobre el arrendamiento de viviendas habitaciones o espacios.

La Ley 232 de la vivienda del 27de enero del 2003, establece las confiscaciones por hechos relacionados con la droga, actos de corrupción o con otras actividades ilícitas de gran repercusión social.

En la Resolución 253 del 2003 el Ministerio de Finanzas y Precios establece los procedimientos para el pago del impuesto de los ingresos personales en moneda nacional (MN) o libremente convertible (MLC) por el ejercicio del trabajo por cuenta propia (TPCP). Esta resolución recientemente ha sufrido modificaciones en el interés de su perfeccionamiento y además continúa bajo estudios, dando respuesta a los lineamientos del pasado congreso de PCC.

El Código Penal vigente aprobado por la Asamblea Nacional del Poder Popular instituye las sanciones a imponer para los comisores del delito de espionaje y actividad subversiva. En la Sección Sexta, Artículo 97.2 y 97.3 expresa:

92.2. Incurrir en sanción de diez a veinte años o muerte el que proporcione a un Estado extranjero datos de carácter secreto cuya utilización pueda redundar en perjuicio de la república, o los obtenga, reúna o guarde con el mismo fin.

92.3 El que, sin la debida autorización, practique reconocimientos, tome fotografías, procure informes o levante, confeccione o tenga en su poder planos, croquis o vistas de campamentos, emplazamientos, zonas o unidades militares, obras o medios de defensa, ferrocarriles, barcos o aeronaves de guerra, establecimientos marítimos, caminos u otras instalaciones militares o cualquier otro documento o información concernientes incurrir en sanción de privación de libertad de cinco a veinte años.

Todas las regulaciones expuestas a continuación tienen un basamento legal en la ley 13.13) Ley de extranjería) según los artículos a los que se refiere a continuación:

Artículo 3: los extranjeros y personas sin ciudadanía para entrar y permanecer en el territorio nacional o salir del mismo, deben cumplir todas las regulaciones de la ley de migración y de la presente ley.

Artículo 4: las clasificaciones de extranjeros o personas sin ciudadanía a que hace referencia la presente ley corresponden a los señalados en el artículo 3 de la ley de migración.

Artículo 5: Todo extranjero o persona sin ciudadanía que se encuentre en el territorio nacional está en la obligación de poseer y portar permanentemente uno de los siguientes documentos, el que constituirá su medio válido e identificación.

-Carné de identidad de extranjero.

-Carné de identidad de persona sin ciudadanía.

-Tarjeta de menor de 16 años de extranjero.

-Tarjeta de menor de menor de 16 años sin ciudadanía.

Si por su clasificación no tuviera la obligación de obtener algunos de los documentos antes relacionados deberá poseer y portar permanentemente pasaporte vigente o documento equivalente registrado.

Artículos 13: A todo extranjero o persona sin ciudadanía que acuda a un tribunal o una dependencia del estado para desarrollar algún trámite de carácter oficial, se le exigirá la presentación del documento de identificación de extranjero y no podrá iniciarse dicho

trámite o gestión si careciera del mismo, salvo que se tratara de una actuación de término o que no admita dilación. El funcionario judicial o de la dependencia estatal estará en la obligación de dar cuenta al Ministerio del Interior de la carencia del documento de identificación del extranjero o de la persona sin ciudadanía a que se refiere el párrafo anterior, así como de cualquier otra irregularidad que observare en el mismo.

Artículo 15: Los organismos estatales y las organizaciones sociales y de masas tramitarán ante el Ministerio del Interior el registro de la documentación de sus invitados y de los residentes temporales que por interés de aquellos se encuentran en Cuba temporalmente.

Artículo 17: Los extranjeros clasificados como residentes permanentes notificarán al órgano del Ministerio del Interior encargado de las funciones de extranjería con 10 días de antelación sus cambios permanentes de domicilio.

Los organismos del estado y las organizaciones sociales y de masas que tengan bajo su atención a extranjeros clasificados como residentes temporales, solicitarán al órgano de inmigración y extranjería el permiso correspondiente para los cambios de dirección permanentes o temporales de los domicilios de estos.

Igualmente, los extranjeros clasificados como transeúntes, para trasladarse a un lugar distinto del de su estancia autorizada en Cuba, solicitarán previamente el correspondiente permiso. Los extranjeros clasificados como turistas, residentes temporales o como invitados de organismos del estado y organizaciones sociales y de masas podrán trasladarse dentro del territorio nacional ajustándose a los planes y programas elaborados para su estancia en Cuba.

Artículo 18: los órganos competentes del Ministerio del interior controlarán que en las áreas que por el gobierno se determinen no existan inmuebles destinados al alojamiento de extranjeros no residentes permanentes, los organismos del estado y las organizaciones sociales y de masas informarán al órgano de Inmigración y Extranjería los inmuebles comprendidos en sus medios básicos destinados para el alojamiento de extranjeros.

Artículo 21: El Ministerio del Interior, podrá internar a los extranjeros y personas sin ciudadanía que infrinjan las disposiciones de la presente ley y su reglamento o de la ley de Migración y su reglamento, en lugares que habilitarán para estos fines, mientras se tramita su reembarque o expulsión o se legalice su estancia en el territorio nacional.

Artículo 23: Los responsables administrativos de instituciones, empresas, organismos, organizaciones o centros de estudios, no admitirán que un extranjero realice actividades distintas a las autorizadas, de acuerdo con la clasificación migratoria que se le hubiere otorgado.

Artículo 24: El ministerio del interior podrá imponer multas de carácter administrativo de hasta 100.00 pesos a los infractores de cualesquiera de las disposiciones de esta ley y su

reglamento, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones sobre reembarque y devolución de pasajeros.

En la actualidad el alquiler de casas particulares a cubanos residentes en el exterior, turistas y otras categorías de visitantes ha alcanzado un desarrollo vertiginoso, estando a tono con los cambios que ocurren en nuestra sociedad, en particular en el sector del turismo y el reciente impulso a la autorización del trabajo por cuenta propia ,en el poblado de Jagüey Grande en el periodo se ha controlado un total de 15 viviendas autorizadas para el arrendamiento en divisas y existe tendencia al incremento, cuestión esta que se ha caracterizado por tener un perfil ocupacional del 90 por ciento en temporadas de alza turística y de un 30 por ciento en las temporadas bajas del turismo, en ellas se hospedan cada año una cifra que oscila entre los 1500 y 2000 turistas de diferentes ciudadanías aunque predominan los italianos, españoles y alemanes, con periodos de estancias cortos, que oscilan entre 1 a 3 días y en gran por ciento se alojan junto a nacionales, generalmente la estancia es motivada para el descanso durante recorridos que realizan por todo el país y en ocasiones por intereses turísticos en el vecino municipio de Ciénaga de Zapata, principalmente la pesca, el buceo y la observación de aves.

Los arrendadores son una modalidad de los cuentapropistas, entra en vigor con la Ley No.65 de la Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988 en su Artículo 74, donde se autoriza solamente a los propietarios de la vivienda a arrendar hasta dos habitaciones, con o sin servicio sanitario propio. Posteriormente, con la aprobación del Decreto- Ley No. 171, sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios, que modifica la ley antes mencionada, los propietarios de la vivienda pueden arrendar, además, sus viviendas, y otros espacios que se consideren parte integrante de la misma y que sean utilizados por el huésped.

Esta actividad debe su origen a la necesidad habitacional existente en el país, además de la existencia de un gran número de personas arrendadas ilegalmente y también, como se ha mencionado, por la necesidad de generar empleos.

Dentro de las regulaciones más significativas del Decreto-Ley 171 se encuentran:

La obligación de llevar el libro donde se registra cada arrendatario y sus acompañantes, ya sean nacionales o extranjeros.

La prohibición de arrendar viviendas estatales, vinculadas o medios básicos.

La no participación del propietario y los convivientes en otras actividades por cuenta propia.

La cuota mínima a pagar establecida por el Ministerio de Finanzas y Precios podrá variar en consideración a la zona donde se encuentre ubicado el objeto de arrendamiento.

Si se brinda algún servicio gastronómico se deberá pagar un impuesto fijo del 30% del impuesto mensual pagado.

No se puede arrendar la casa a extranjeros con nacionales que no sean su cónyuge.

El consejo de la Administración municipal está facultado para otorgar o no licencias en algunas zonas, dado su interés turístico, político, social y económico.

Los arrendadores tienen la opción de entregar la licencia o declarar menos habitaciones o espacios dado el nivel de demanda que exista en alguna época del año y luego volver a obtenerla sin ningún tipo de problema.

Al analizar el comportamiento de los trabajadores de cada una de las modalidades con respecto al total de arrendadores, se observa que las magnitudes mayores se concentran, a partir de 1999 y hasta enero del 2003, en el alquiler de una sola habitación.

En cuanto al tipo de moneda en la que operan los arrendadores se puede decir que en la actividad de casa completa predomina la moneda nacional y esta va ganando peso en el período, lo cual puede estar dado por la delicada situación que afronta la vivienda en nuestro país. En el caso de los que arriendan una habitación, predominan los alquileres en divisa, dado que la mayoría de los arriendos se producen a extranjeros, que desean estar en contacto con las familias cubanas y así conocer acerca de sus costumbres. Por otra parte el arrendamiento de los espacios (parqueos, patios, pasillos, entre otros), la situación es similar a la anterior, en cuanto al predominio de la divisa sobre la moneda nacional.

A la luz de la actualización del modelo económico cubano se atemperaron las regulaciones vigentes hasta entonces en la actividad sobre arrendamiento, a partir del ordenamiento logrado, y ajustándola a nuevos enfoques de la política y a la flexibilización de la misma.

## Conclusiones

El análisis de los fundamentos teóricos –metodológicos que sustentan la aplicación del trabajo por cuenta propia en Cuba y específicamente el arrendamiento de viviendas en divisas respaldan el perfeccionamiento del sistema de acciones para elevar el desempeño profesional de ellos. Se hace necesario contribuir a la preparación cultural de los arrendatarios en divisas ya que estos interactúan con extranjeros que visitan nuestro país y es importante la orientación e información que reciban.



## Bibliografía.

COLECTIVO DE AUTORES. El sector mixto en la reforma económica cubana. Editorial —Félix Varela. La Habana, Cuba. 1995.

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE CUBA con las reformas de 1992, en Gaceta Oficial Extraordinaria N° 7 del 1 de agosto de 1992.

DECRETO LEY 141 Sobre el Ejercicio por Cuenta Propia, septiembre de 1993.

DECRETO LEY 241/2006 en Gaceta Oficial Extraordinaria No. 33 de 27 de septiembre de 2006.

DECRETO 275 de 2010, Modificativo del régimen de arrendamientos de viviendas, habitaciones o espacios (derogado), en Gaceta Oficial núm. 011, extraordinaria especial de 1 de octubre de 2010.

DECRETO LEY 288/2011, modificativo de la Ley núm. 65, de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda”, en Gaceta Oficial núm. 035, extraordinaria de 2 de noviembre de 2011.

DECRETO LEY 322, modificativo de la Ley núm. 65, de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda, en Gaceta Oficial núm. 40, extraordinaria de 5 de septiembre de 2014.

LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PARTIDO Y LA REVOLUCIÓN. VII Congreso del Partido Comunista de Cuba, Folleto impreso para la venta a la población. 2016.

MARX, C. El Capital, Capítulo V: El proceso de trabajo. Editorial de Ciencias Sociales. La Habana, Cuba. 1973.

PETTERSEN, P. Tratamiento jurídico diferenciado a trabajadores por cuenta propia. Disponible en Word Wide Web: <http://www.trabajadores.cu/news/20120920/25120446tratamiento-juridico-diferenciado-trabajadores>. Consultado el 9 de enero de 2016.

RESOLUCIÓN 9/2005 Reglamento para el ejercicio del Trabajo por cuenta propia en Gaceta Oficial Ordinaria No. 22 de 11 de mayo de 2005.

RESOLUCIÓN 33/2011 Reglamento para el ejercicio del Trabajo por cuenta propia. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 29 de 7 de septiembre de 2011.

RESOLUCIÓN 305/2010, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda (*derogada*), Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, en Gaceta Oficial *núm. 012*, extraordinaria especial de 8 de octubre de 2010.

RESOLUCIÓN 33/2014, de la Ministra de Trabajo y Seguridad Social Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, en Gaceta Oficial *núm. 40*, extraordinaria de 5 de septiembre de 2014.

RODRÍGUEZ CRUZ, F. Trabajadores por cuenta propia. En: Revista —Trabajadoresl. Disponible en Word Wide Web:<http://www.trabajadores.cu/page/2/?s=Trabajadores+por+cuenta+propia&submith>. Consultado el día 19 de febrero del 2012.