

**Gu**estión de leyes 

# Contrato de arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios

■ **LOURDES PÉREZ NAVARRO**

El Decreto Ley No.275 de septiembre del 2010, establece que los propietarios podrán arrendar la vivienda, habitaciones —con servicio sanitario propio o sin él— y espacios que sean parte integrante del inmueble, mediante precio libremente concertado, previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente.

El arrendamiento de viviendas y habitaciones tiene como fin el hospedaje, pero también pueden ser empleadas para la realización de actividades por cuenta propia; por ejemplo, para instalar un pequeño taller de costura o una peluquería.

En la práctica quien desea rentar (arrendatario) acude al lugar, observa sus condiciones y acuerda con el propietario o su representante legal (arrendador) diferentes términos, entre ellos, el precio, tiempo del alquiler, uso que se le va a dar, y las obligaciones y derechos de uno y otro.

¿Dónde queda plasmado lo acordado? En ocasiones solo se establece un contrato verbal, pero, la sabiduría popular alerta que “papelitos hablan”.

Al respecto la Resolución 305 del 2010, “Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios”, emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda, dispone que el contrato de arrendamiento se realice por escrito entre las partes, en original y copia, siempre que el alquiler sea por un periodo superior a los 30 días.

El contrato debe contener: nombres y apellidos del o los arrendatarios y sus acompañantes, número de carné de identidad o pasaporte de cada uno de ellos, dirección de la vivienda, cuantía del pago y la moneda en que se efectuará, el objeto del arrendamiento —por ejemplo, una habitación, la casa completa, el portal o el garaje—, periodo que abarca el arrendamiento, fecha de confección del documento y cualquier otro aspecto que resulte de interés. El arrendatario deberá conservar una

copia de este escrito.

Especifica la legislación que en todos los casos —incluido el acuerdo verbal (alquiler por menos de 30 días)— el propietario hará constar en el Libro de Registro de Arrendatarios los datos de la persona con quien concierta el contrato de arrendamiento, así como los de sus acompañantes, si los hubiera.

Según la Resolución 305, se entiende por acompañante “a cualquier persona natural (ciudadano/a) que se hospeda con el arrendatario en la vivienda, habitación o espacio arrendado por este”.

El Decreto Ley 275 precisa que en los casos de contratos de arrendamiento a personas residentes permanentes en el territorio nacional, es de aplicación lo establecido en las disposiciones relativas a la residencia temporal o permanente y todo lo contenido en el Decreto No.217, “Sobre las regulaciones migratorias internas para la ciudad de La Habana y sus contravenciones”, y su reglamentación complementaria.

■ **ANTE NOTARIO**

La mencionada normativa no exige la formalización de este contrato en escritura pública ante notario. Sin embargo, queda abierta esta posibilidad que brinda garantía, certeza y seguridad jurídicas a lo acordado, además de poder ser utilizado el escrito como prueba documental.

El Dictamen No.7 emitido en noviembre del 2010 por la directora de Notarías y Registros Civiles, subraya que nada impide que las partes instrumenten el acuerdo de voluntades recogidas en el contrato a través de una escritura pública, previo asesoramiento técnico e imparcial del notario.

Este redactará y autorizará el contrato acorde a los deseos expresados del arrendador y del arrendatario, y sobre la base de lo establecido en la legislación vigente.

Según el dictamen, quien desee formalizar el contrato ante notario podrá acudir a la Notaría enclavada en el territorio donde esté ubicado el inmueble o aquella que preste servicios por extensión.

# De la planta al sorbo

■ **GERMÁN VELOZ PLACENCIA**

¿PODRÁ HOLGUÍN lograr dentro de 4 años una cosecha de 2 500 toneladas de café y estabilizarla en lo sucesivo? ¿Saben aquí lo que significa para el país dejar de gastar en el 2011 los 47 millones de dólares anuales utilizados hasta ahora para importar el café correspondiente al consumo interno normado?

Raciel Aguilera Pérez, subdelegado de la Agricultura al frente de las labores del café, estima que es correcta la ruta diseñada. “Creceremos en 1 189 hectáreas. En los municipios de Sagua, Frank País y Moa lo haremos principalmente con la variedad Robusta, resistente y de altos rendimientos. En el territorio de Mayarí, en el polo de Pinares, donde la altura favorece la producción de un grano con alto valor para el comercio exterior, continuaremos fomentando el Arábigo en áreas con sombra adecuada”.

“Este año impulsamos la creación de viveros grandes en Cueto, Mayarí y Sagua, al mismo tiempo que las granjas y cooperativas han hecho los propios. Nos permitirá el año próximo sobrepasar las 600 hectáreas, la mayoría de ellas por concepto de renovación.

“En el 2012 también serán más de 600, pero entonces las siembras nuevas andarán próximas al 50% de esa cifra, resultado de la incorporación de productores que retomaron la actividad cafetalera y de los 262 que recibieron tierras por el Decreto-Ley 259”.

Los planes comprenden el crecimiento de patios secaderos y la reparación de unos 4 000 metros cuadrados de los existentes.

■ **INDICIOS DE BUENOS PASOS**

A Armando Correa Reyes, administrador de la Granja Diosdado Samón, en Farallones de Moa, los hechos le dicen que apostar por la variedad Robusta resulta acertado. “Tiene muchas ventajas. Lleva menos sombra, aunque hay que manejarlo para que no crezca en exceso, lo que dificultaría la recolección. No se gotea prácticamente cuando madura. Y hay que tener en cuenta el rendimiento industrial, porque puede dar 5,8 libras por lata y el Arábigo unas 3,7”.

La granja planifica plantar 27 hectáreas el año próximo: diez en el sector estatal y 17 en el cooperativo-campesino. “Los precios actuales del café estimulan a los campesinos. Allí tenemos 17 parceleros que no entregaban la producción de sus patios, alegando que era autoabastecimiento; sin embargo, en esta cosecha cambiaron de opinión. Otros 19 solicitaron sembrar café en áreas nuevas”.

En el asentamiento de Naranja Agrio está la despulpadora ecológica administrada por Yulia Pérez, quien habla igualmente con agrado de las ventas de café realizadas al centro por personas no incluidas en los planes. “Los productores sienten satisfacción por lo rápido que cobran los cheques en el Banco”, agrega.

Para convencerse del creciente ánimo de los productores, basta llegar hasta el pintoresco sitio conocido como El Guámano, donde Rolando Caballero Cuba tiene en usufructo algo más de cuatro hectáreas. “Trabajo con mis dos hijos y estamos saliendo bien en cuanto al aumento de los precios.

Rolando también es ejemplo en el manejo de sus áreas. “Terminé la rehabilitación de mis matas para que duren en producción siete u ocho años más. Siembro posturas en los espacios vacíos, regulo sis-



Los consejos de Rolando Caballero son útiles para los viejos cafetaleros y los que se han incorporado recientemente. Foto: Juan Pablo Carreras/AIN

temáticamente la sombra y no descuido la protección del suelo.

■ **SAGUA DECIDE**

El municipio de Sagua de Tánamo es el mayor productor del grano en la provincia. De acuerdo con el director de la Empresa Cafetalera del territorio, ingeniero agrónomo Abel Sánchez Perdomo, el 73% de las fuerzas corresponde al sector cooperativo-campesino, “que sin duda alguna vive un despegue”.

No obstante, cree que el programa de recuperación que apunta al 2015 no solo depende de las siembras y de los precios. “Tiene que estar montado sobre una base lógica de abastecimientos técnico-materiales”.

Asevera que de acuerdo con la situación de su territorio (tiene 25 despulpadoras) se debe potenciar la capacidad de las acciones de beneficio del grano, esencialmente de más áreas para el secado, tanto de forma natural como artificial. “La necesidad sugiere aumentar en cinco secadoras rotatorias y en tres silosecadores”, refiere.

“No se puede dejar a un lado el llamado paquete tecnológico, que contiene los fertilizantes químicos que ayudan a reponer las plantas después de las cosechas. También debemos insistir en su uso racional, porque cuestan mucho dinero”.

Estima que aun cuando esos productos industriales aparecieran regularmente en los campos, debe aumentar y convertirse en cotidiana la preparación de compost, abono verde a partir de la canavalia (variedad de leguminosa), así como del humus de lombriz, mediante la pulpa del café y el excremento del ganado vacuno en cría, según la carga recomendada para las montañas.

No es un camino fácil de recorrer para Holguín y el resto de las provincias comprometidas con cambiar el panorama cafetalero del país.