

**EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS ENTRE
PARTICULARES.
CONSIDERACIONES ACTUALES. ¹**

Dayron Lugo Denis²
Yannia Folch Dominguez

Fecha de publicación: 01/01/2014

Sumario: 1. A propósito del cumplimiento de las obligaciones en materia contractual.1.1 Orígenes en el devenir histórico contextual del derecho de obligaciones.1.2 Acercamiento conceptual a las obligaciones. Especial referencia a su cumplimiento.1.3 Soporte jurídico-doctrinal de las obligaciones. Apuntes y reflexiones críticas.1.4 El cumplimiento como forma general de extinción de las obligaciones. Consideraciones técnicas doctrinales.1.4.1 Requisitos del cumplimiento o pago en la relación jurídica obligatoria.1.5 Tipologías de cumplimientos en materia obligacional. Apuntes críticos. 1.5.1 Otras formas de cumplimiento.1.6 El incumplimiento o retraso de las obligaciones. Sus motivos y causales. **2.** El cumplimiento de las obligaciones desde el contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares.2.1 Consideraciones técnico-jurídicas sobre el contrato de arrendamiento.2.2 Obligaciones generadas para las partes en el contrato de arrendamiento.2.3 Materialización del cumplimiento de las obligaciones en el contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares.2.4 La forma en el contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares. Especial distinción a la figura del notario público. Consideraciones finales. Bibliografía.

¹ Trabajo de investigación preparado para la XIII JORNADA INTERNACIONAL DE DERECHO DE CONTRATOS. FACULTAD DE DERECHO. UNIVERSIDAD MÁXIMO GÓMEZ BÁEZ, CIEGO DE ÁVILA. 2014.

² Licenciado.
dayronl@derecho.unica.cu

NOTAS INTRODUCTORIAS

La dinámica social se complejiza y regenera producto a las relaciones obligacionales contraídas por los sujetos, generalmente desde la tipología contractual que pauta según la legislación vigente nuevos retos para los operadores jurídicos. Uno de los problemas medulares desde esta orientación epistémica radica en el incumplimiento de las obligaciones, así como en la lógica dialéctica que se establece entre las partes para su materialización.

Sin pretender realizar una evolución histórica del surgimiento de las obligaciones, cabe argüir que su presencia se remonta a la época romana, teniendo su reflejo hasta nuestros días, donde se constituyen en la base de la contratación. Es pertinente en consecuencia la realización de un trabajo que sintetice desde el orden teórico-doctrinal y técnico-jurídico, las principales posturas e interpretaciones jurídicas normativas que se manejan respecto al cumplimiento de las obligaciones.

En este tenor se realiza el correspondiente análisis a partir el estudio del contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares, al ser una figura jurídica que paulatinamente está adquiriendo protagonismo socio jurídico a raíz de la política de lineamientos llevada a cabo en el VI Congreso del Partido. Se está desempolvando una institución jurídica que por razones comprensibles estuvo limitada, al ser la vivienda uno de los bienes inmuebles en Cuba más susceptible de protección desde su incidencia directa en la preservación de la familia, como eslabón fundamental de la sociedad.

La praxis jurídica revela lo pertinente que resulta la preparación de los operadores jurídicos para asegurar de modo eficiente el cumplimiento de las obligaciones entre las partes. Situación que justifica que todavía prevalezca la autorización previa de la Dirección Municipal de la Vivienda, aunque cabe destacar que próximamente se están gestando modificaciones relativas a esta figura contractual. La interpretación jurídica normativa patria y la atención a las normas jurídicas del Derecho Comparado se constituyen en constructos epistémicos que se materializan en el cuerpo de este trabajo, al vertirse importantes consideraciones sobre las obligaciones y los tipos de cumplimiento que operan en el contrato en cuestión.

Aunque en las últimas décadas no constan muchas investigaciones desde esta línea de pensamiento, el despertar socio jurídico que se ha regenerado

en el contexto nacional, soporta la necesidad de un estudio que ofrezca las luces y sombras en la arquitectura de las obligaciones contraídas entre las partes sujetas a un contrato de arrendamiento de viviendas. Es una temática que obliga a lecturas más profundas que contrasten la nuevas demandas sociales desde el equilibrio que distingue la materia obligacional, sin olvidar la posición jurídica de poder que adquiere el acreedor (arrendador) con respecto al deudor (arrendatario).

Hay que acertadamente referirse a la forma que puede adoptar esta tipología contractual desde una mirada introspectiva del cumplimiento de las obligaciones, según el derecho Positivo cubano, que sitúa al notario público en una dimensión superior. Su intervención le atribuye la seguridad al tráfico jurídico como presupuesto para el cabal cumplimiento de las obligaciones.

1. A propósito del cumplimiento de las obligaciones en materia contractual.

1.1 Orígenes en el devenir histórico contextual del derecho de obligaciones.

Algunos autores del siglo XIX consideraron que el Derecho de Obligaciones era una transcripción del Derecho de Obligaciones romano, al valorar que constituía una herencia de este Derecho por haber pasado, a través de DOMAT y POTHIER, casi inalterado al Código Civil francés y de éste a los demás Códigos latinos que lo tomaron como modelo legislativo. En un primer momento el Derecho de Obligaciones romano era eminentemente formal, la ejecución de la *obligatio* era sumamente rigurosa, recayendo en la persona del *obligatus* más que en su patrimonio, teniendo un carácter personal³. La obligación romana según la teoría de BONAFONTE plantea que ésta nació en tiempos arcaicos dentro del terreno de los delitos, la comisión de un hecho prohibido hacía surgir a favor de la víctima o de su familia, un derecho de venganza eventualmente limitado por el principio del Talión, el cual mediante una composición podía transformarse en el Derecho de la víctima o de su familia a exigir cierta prestación del culpable o de su familia. Como garantía del cumplimiento de tal prestación, un miembro de la familia del culpable quedaba *obligatus*, o sea, “atado” en la domus de la víctima como una especie de rehén.

³OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 4-5

Se considera entonces que la obligación antigua constituía una atadura en cumplimiento de prestaciones nacidas de los delitos. Posteriormente con el desarrollo de la comunidad al incrementarse los contactos económicos entre las domus, surgía la necesidad en algunas ocasiones que el paterfamilias prestara valores a otro: en tal caso, el acreedor quería tener una garantía y así esta “atadura” se trasladaba al campo delictual al incipiente Derecho Privado. Se evidencia que desde la época romana la palabra obligación es utilizada en el sentido de deber jurídico, pero también empleada para el hecho de obligarse, para designar el vínculo jurídico entre sujeto activo y sujeto pasivo, e inclusive en el sentido del Derecho del sujeto activo (como en la expresión “*obligationem adquire*”). El desarrollo de la sociedad trajo consigo transformaciones en los conceptos romanos y la obligación no fue la excepción, este Derecho primitivo no servía a los intereses de la sociedad y con la llegada del cristianismo, conmocionándose las bases morales, se debilita el Derecho del acreedor sobre el deudor y a este último se le concedieron beneficios, tales como: solo pagar con la parte de su patrimonio.

En el siglo XX surgen movimientos que confirman que el Derecho de Obligaciones no es estático, se toma en cuenta el carácter patrimonial de las obligaciones, así como el principio de la autonomía de la voluntad entre los sujetos y se nota la tendencia a reforzar su efectividad extendiendo la parte del patrimonio que responde de ellas, hasta el ámbito de sanciones penales como por ejemplo la obligación de dar alimentos; también la institución de la transmisión del crédito y la deuda. El avance de la ciencia y la tecnología propician que este derecho se encuentre desafiado en muchos aspectos, los factores económicos y políticos lo obligan a introducir fórmulas nuevas que se atemperen al desarrollo de la sociedad.

“Se evidencia entonces la necesidad de elaborar una nueva teoría de las obligaciones que implique una ampliación de los anteriores esquemas y que permita dar un tratamiento jurídico nuevo a través de principios generales nuevos a la situación económico-social, a los hechos que no pueden ser resueltos por los moldes normativos antiguos”.⁴

1.2 Acercamiento conceptual a las obligaciones. Especial referencia a su cumplimiento.

La obligación como institución jurídica ha sido trabajada desde diferentes enfoques a lo largo de las etapas de las formaciones socioeconómicas,

⁴OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 8.

también por las causas que la han originado y que se ha entendido por tales en determinado momento histórico. Las instituciones de Justiniano definieron a la obligación como “*Obligatio est iuris vinculum quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura*”, que se traduce como un lazo de Derechos que nos constriñe en la necesidad de pagar alguna cosa conforme al Derecho de nuestra ciudad.

La obligación está así comparada a un lazo que une una a otra a las personas entre las cuales ha sido creada; es, por otra parte, un lazo puramente jurídico⁵. Para el autor Clemente DE DIEGO la obligación es la relación jurídica constituida en virtud de ciertos hechos entre dos o más personas, por lo que una (acreedor) puede exigir a otra (deudor) una prestación determinada. Según el autor BONAFONTE la define como la relación jurídica en virtud de la cual uno o más sujetos, por un lado, tiene el derecho de exigir una determinada prestación, o sea, la ejecución de un acto o de una serie de actos a su favor, o en su defecto, una congrua satisfacción patrimonial y otro u otros sujetos, por otro lado tienen el deber de cumplirla o de responder con el propio patrimonio de su cumplimiento.

Las autoras Ojeda Rodríguez y Delgado Vergara se afilian al criterio del concepto de obligación expresado por Sánchez Toledo, el cual la define como “la relación jurídica compleja en virtud de la cual uno sus sujetos (deudor) debe realizar o no determinada actividad (prestación) para satisfacer cierto interés, generalmente patrimonial del otro sujeto (acreedor); la que confiere además al acreedor la posibilidad en el caso de incumplimiento, de que mediante proceso judicial adecuado se logre la prestación debida y de no ser posible esto obtenga subsidiariamente, a través del resarcimiento de daños y perjuicios, su valor económico equivalente”.

Tomando como soporte las concepciones antes vertidas, los autores de este trabajo investigativo conciben a la obligación como: “la relación jurídica obligatoria en virtud de la cual un sujeto denominado deudor debe realizar una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer en interés de otro sujeto denominado acreedor, que se encontrara en una posición jurídica de poder, al quedar facultado de exigirle al deudor la realización de tal conducta y en caso de incumplimiento, se le otorga el derecho al acreedor de dirigirse contra el patrimonio del deudor”⁶.

⁵Disponible en <http://derechobligaciones.blogspot.com/> Derecho de Obligaciones III (OBLIGACIONES) Licenciada Alicia Vicente Rodríguez, consultado el 20 de noviembre de 2013.

⁶ Lugo Denis Dayron; Folch Dominguez, Yannia.

Nuestro Código Civil cubano en sus ordinales no ofrece una definición de la relación jurídica obligatoria, estableciendo en el artículo 22 que “Tiene carácter de jurídica la relación entre personas a la que la Ley le atribuye efectos”⁷. En el artículo 45 apartado 1 se establece que dicha relación jurídica obligatoria tiene por objeto una prestación o un patrimonio, que sean de lícita apropiación o recepción y por último en el artículo 46 apartado 3 en relación con el 233 de la supracitada norma jurídica, le reconocen al acreedor la facultad de exigirle al sujeto obligado el cumplimiento de la prestación, pero no se hace referencia en ningún articulado al poder de agresión que tiene este de dirigirse contra el patrimonio del deudor, es decir, se regula ineficientemente que el soporte material sobre el cual descansa el derecho subjetivo del acreedor es el patrimonio embargable del deudor.

1.3 Soporte jurídico-doctrinal de las obligaciones. Apuntes y reflexiones críticas.

Se le denomina fuente de las obligaciones a aquellos hechos o sucesos, a los cuales el Ordenamiento Jurídico Romano atribuía eficacia de hacer surgir un vínculo obligatorio entre dos o más personas. El jurista romano GAYO formuló un criterio sobre el origen de las obligaciones, encontrados en tres textos, en los cuales se señalan que las obligaciones emanan: “en uno se indica al contrato y al delito; en otro, al contrato, al delito y a otras variadas figuras de causas y en otro se expresa que las obligaciones surgen del contrato, del delito, así como de un contrato y como de un delito”⁸.

En las instituciones de Justiniano, la tripartición de las fuentes de las obligaciones se transformó en cuatripartición; entendiéndose que las obligaciones provienen de un contrato o de un cuasicontrato (*quasi ex contractu*, derivadas de actos lícitos que carecían de carácter contractual), o de un delito o de un cuasidelito (*quasi ex malificio*, las procedentes de actos ilícitos en los cuales no hubiera intervenido dolo, sino tan solo culpa o negligencia). Científicamente, la cuatripartición, que puede considerarse justiniana, tuvo el solo mérito de reafirmar de una vez y para siempre el

⁷ PÉREZ GALLARDO, Leonardo B.: Código Civil de la Republica de Cuba, Ley No. 59/1987 de 16 de Julio (Anotado y Concordado) Instituto Cubano del Libro, Editorial de Ciencias Sociales, La Habana, 2011.

⁸OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 47.

concepto de contrato como acuerdo de voluntades productivo de obligación.⁹

La ley constituyó otra fuente de las obligaciones, adicionada por el Código Civil francés, el cual establece que las obligaciones son convencionales y no convencionales, éstas provenientes de un hecho o suceso personal del obligado o tan solo de la ley, ejemplo de ello: las obligaciones derivadas de las relaciones de vecindad. Las fuentes de las obligaciones según la fórmula del Código Civil italiano son: el contrato, el cuasi contrato, el delito, el cuasi delito y la ley, formula que comparte el Código civil argentino. Por su parte, el Código Civil alemán señala como fuente al negocio jurídico y la ley

El Código Civil cubano, regula en su Libro I dedicado a la Parte General del Derecho Civil, lo concerniente a la categoría general y esencial de esta rama del Derecho, estableciendo en el artículo 47 que las causas que generan la relación jurídica obligatoria son:

- a) Los acontecimientos naturales.
- b) Los actos jurídicos.
- c) Los actos ilícitos.
- d) El enriquecimiento indebido.
- e) Las actividades que generan riesgo.

Como primera causa de la relación jurídica obligatoria, el artículo 47 establece los acontecimientos naturales y en el artículo 48 dispone que éstos son hechos que ocurren con independencia de la voluntad humana que producen los efectos jurídicos que la ley les atribuye. Este precepto se limita a definir esta causa de relación jurídica. El Código Civil es muy parco en su regulación normativa, no delimita los diferentes acontecimientos naturales que pueden generarse en el tráfico jurídico, no toma en consideración que hasta cierto punto el hombre si puede incidir en el surgimiento de determinados actos que generan obligaciones, por ejemplo: el nacimiento de un hijo, hecho panificable que genera obligaciones paterno-filiares.

Esta causa no es la que mayormente genera obligaciones, solo se producen en determinados supuestos, devenidos de un hecho natural que posee trascendencia para el derecho y provocan la constitución de relaciones

⁹Disponible en <http://derechobligaciones.blogspot.com/> Derecho de Obligaciones III (OBLIGACIONES) Licenciada Alicia Vicente Rodríguez, consultado el 20 de noviembre de 2013.

obligatorias. Tal es el caso de las cargas sucesorias en materia de Derecho sucesorio, que originan a partir de la muerte como acontecimiento natural, entre las que se mencionan: el pago de los funerales; gastos de partición de la herencia; gastos por la administración y conservación de la misma; y obligación de dar alimento.

El inciso b) del artículo 47 de este cuerpo legal establece que los actos jurídicos son causa de la relación jurídica obligacional, sin hacer distinción en que tipo de acto jurídico es fuente de obligaciones. Al interpretar este artículo se concluye que el código Civil admite tanto al acto jurídico unilateral, como al bilateral y además no limita al contrato como único acto jurídico capaz de crear obligaciones, aun cuando este es el acto jurídico por excelencia a partir del cual surgen las mismas.¹⁰

De la lectura interpretativa jurídica del artículo 49 del Código Civil cubano es válido significar que solo se alude a los efectos que la ley le otorga, sin atender a los efectos que las partes le puedan otorgar. En este sentido puede pensarse que la autonomía de la voluntad de las partes queda un tanto restringida. Sin embargo, la aplicación jurídica de estos preceptos es más extensiva al incorporarle también los efectos jurídicos que las partes le atribuyen.

Los actos ilícitos constituyen la tercera fuente de las obligaciones, a tenor del artículo 47 inciso c) y dispone en el artículo 81 del propio cuerpo legal, que estos son hechos que causan daño o perjuicio a otro. La convivencia en sociedad puede ocasionar en determinados momentos que una persona lesione bienes jurídicos de otra, en cuyo caso se produciría una violación de las normas jurídicas que protegen estos bienes en el Derecho Civil. Una vez acaecido el hecho lesivo, comenzaría a funcionar el sistema que prevé el Derecho, donde se le confiere al individuo, un conjunto de poderes que le permitan la defensa de su persona y patrimonio.

La consecuencia jurídica prevista por la norma es la figura de la responsabilidad civil, la cual se puede ser contractual o extracontractual. La primera se deriva de la infracción de una obligación nacida de contrato o relación preexistente entre las partes (comprende dentro de la forma de incumplimiento o de cumplimiento defectuoso de las obligaciones establecidas previamente) y la segunda es el resultado del daño producido a otra persona, con la que no existía una previa relación jurídica entre el

¹⁰OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 51.

autor de dicho daño y el perjudicado¹¹; es la consecuencia jurídica-civil de la infracción del deber general de no causar daño a otro a diferencia de la responsabilidad contractual.

El Código Civil cubano no establece una distinción entre estos dos tipos de responsabilidad y el legislador no señala que el incumplimiento contractual es constitutivo de un hecho ilícito civil, lo que acarrea la similitud en cuanto a los efectos que producen las mismas.

Otra fuente de las obligaciones establecida en el Código Civil cubano es el enriquecimiento indebido regulado en el propio artículo 47 inciso e) y en el artículo 100, el cual expresa que se produce enriquecimiento indebido cuando se transmite valores de un patrimonio a otro, sin causa legítima.

“El enriquecimiento indebido es aquel hecho lícito de carácter civil, que implica la transferencia de valores sin causa legítima de un patrimonio a otro y que genera una relación jurídica obligatoria de restitución a favor de quien transmitió dicho valor patrimonial sin estar obligado jurídicamente a ello”¹². Para que se genere la obligación, este enriquecimiento debe ser injustificado, ha de carecer de causa legítima, concepto que el Código civil cubano no esclarece en su redacción.

Por último, pero no menos importante se encuentran las actividades lícitas que generan riesgos, regulada en el artículo 47 inciso e) y artículo 104 del Código Civil cubano, donde se establece que son actos lícitos que por su propia naturaleza implican una posibilidad de producir daño o perjuicio. La persona actúa conforme a derecho, pero por la naturaleza peligrosa que entraña la actividad que realiza, se va a generar una responsabilidad civil si como consecuencia de este actuar se produce un daño o un perjuicio. El Código Civil cubano en su artículo 105¹³ define las personas que estarán sujetos a responsabilidad y en qué casos por actividades que generan riesgos. Ello no excluye que además de estas actividades contenidas en el

¹¹PÉREZ GALLARDO, Leonardo B. y otros: *Lecturas de derecho de Obligaciones y Contratos*. Editorial Félix Varela, La Habana, 2000, p. 94.

¹² OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: *Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano*. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 57

¹³“Las personas dedicadas al transporte terrestre, marítimo o aéreo y los propietarios de las cargas son solidariamente responsables por los daños perjuicios causados por estas a las personas o bienes dentro y fuera del medio de transporte, cuando dichas cargas, por su naturaleza, son peligrosas, nocivas o perjudiciales, o cuando, no siéndolo, resulten nocivas, peligrosas o perjudiciales al ponerse en contacto, cualquiera que sea la causa, con el medio circundante”.

artículo 105, no existen otras acciones que pueden ser reputadas como actividades lícitas que generan riesgos y sean fuente de responsabilidad, siempre y cuando puedan incluirse en la definición general que aporta el artículo 104.

1.4 El cumplimiento como forma general de extinción de las obligaciones. Consideraciones técnicas doctrinales.

Siguiendo esta lógica epistémica es conveniente enfatizar en el cumplimiento de las obligaciones, como forma general de extinción de las mismas. El cumplimiento o pago es la forma satisfactoria por excelencia que conduce al logro del interés del acreedor. A modo de conceptualización se entiende por cumplimiento o pago, a la realización exacta de la prestación debida por el deudor al acreedor, su principal efecto como se ha expresado anteriormente, es extinguir exitosamente la obligación y liberar con ella al deudor de la relación jurídica obligatoria. Desde el punto de vista técnico-jurídico, el pago no es solo el modo de cumplir las obligaciones monetarias, sino cualquier obligación de dar, hacer o no hacer. Para que el pago sea válido, debe cumplir con una serie de requisitos en relación con los sujetos que lo realizan, el objeto del mismo y el momento y el lugar en que se efectúa.

1.4.1 Requisitos del cumplimiento o pago en la relación jurídica obligatoria.

Para que se constituya una relación jurídica obligatoria, es imprescindible que concurren los sujetos, estos son los que le dan vida a la relación y los que la extinguen de igual manera. Es por ello, que dentro de los requisitos del cumplimiento, se debe analizar los requisitos subjetivos. No siempre quien realiza el pago es el deudor, puede suceder que un tercero sea quien satisfaga la deuda, denominado como el *solvens*.

El pago hecho por un tercero es admisible en el fundamento de ser otra forma aceptada por la doctrina, a fin de satisfacer el interés del acreedor. Es importante destacar que a tal consideración, pueda darse la excepción en el caso de las obligaciones personalísimas (*intuitus personae*), son aquellas donde las cualidades del deudor han sido tomadas en cuenta para conformar la prestación. En la figura del tercero, hay que establecer una distinción, puede haber un tercero con interés al pago (el fiador en cierta medida forma parte de la relación jurídica obligatoria y soporta una responsabilidad como ya se comentó anteriormente, que constituye una responsabilidad sin deuda, y que la asume como ajena), también puede darse un tercero sin interés al pago.

Esta manera de satisfacer el interés del acreedor que extingue su derecho de crédito, no libera al deudor de la obligación de reembolsar lo pagado al *solvens*, a menos que este lo haya pagado con ánimo de generosidad. El deudor quedará sujeto a reembolsar lo pagado por el *solvens* a razón del nuevo crédito nacido a su favor, constituyendo una de las vías de configurarse la relación. Otra vía puede ser la subrogación del tercero en el lugar del acreedor, en esta el *solvens* adquiere el derecho de crédito existente con sus garantías.

El Código Civil cubano regula ineficientemente este tópico, al referirse solamente a los casos en que paga un tercero interesado en el cumplimiento y sin la aprobación del deudor, excluyendo los supuestos de terceros sin interés o cuando se paga con conocimiento y aquiescencia del deudor. La norma jurídica tampoco establece precepto alguno, si el *solvens* puede subrogarse, quedando la solución del conflicto a juicio del intérprete.¹⁴

Al igual que el deudor, no siempre la persona destinada a recibir el pago de la prestación es el acreedor, puede suceder que otras personas autorizadas para ello, sean quienes reciban el pago (denominado *accipiens*), ya sea de forma voluntaria o por la ley. El deudor puede pagarle a una persona que no es el acreedor, ni sucesor o persona autorizada para ello, entonces el deudor no queda liberado y deberá abonar nuevamente, pero no se encuentra desprotegido porque puede establecer una reclamación de repetición de lo indebido contra la persona a quien pagó de forma errónea. El Código Civil en esta cuestión es omiso, no establece ningún precepto a la capacidad del *accipiens* para recibir el pago, por lo que deberá estar sujeto a las consideraciones doctrinales.

Además de los requisitos subjetivos, el objeto de cumplimiento también debe reunir una serie de requisitos para que el pago sea válido. La identidad es uno de ellos; para que el pago sea efectivo y extinga la obligación, debe llevarse a cabo la exacta realización de la prestación, valiéndose el Derecho moderno del principio romano: “*aliud pro alio invito creditori solvi non potest*”, que su traducción significa que no es admisible la entrega de cosa diversa a la pactada o la realización de una conducta que no se corresponda con lo previsto en la obligación, salvo que el acreedor lo acepte¹⁵. Si fuera

¹⁴ OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 202.

¹⁵ OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 203.

el caso, se estaría en presencia de la figura de la dación en pago, otra forma de extinción de las obligaciones. El Código Civil cubano en su artículo 233¹⁶ reconoce la regla de la identidad y en el caso de las obligaciones genéricas a tenor del artículo 245 del propio cuerpo legal, el acreedor posee la facultad de elegir la entrega una cosa distinta a la pactada, en virtud del principio del *favor debitoris*.

La integridad es otro requisito para que el pago sea efectivo, es decir, prestar todo lo que este comprendido en la relación jurídica obligatoria de forma completa. El deudor debe pagar totalmente la obligación para que el pago surta efecto y extinga la misma. En el supuesto que el título constitutivo de la obligación admite el cumplimiento fraccionado, entonces el acreedor puede ser forzado a aceptar una prestación por partes. En el mencionado artículo 233 no se encuentra reconocida expresamente esta regla, aunque se infiere en el artículo 237 que si el pago es por la totalidad de la deuda, el deudor tiene el derecho a la entrega o a la cancelación del título de la obligación. De esta forma se reconoce el hecho de que el pago sea total para dar por extinguida la obligación.

Hay circunstancias temporales y espaciales que deben tenerse en cuenta a los efectos de la validez del cumplimiento de la obligación, por lo que constituye otro requisito, además de los subjetivos y objetivos. Determinar el momento en que ha de cumplirse la relación jurídica obligatoria es de gran importancia, a partir de que se fije el momento, el acreedor podrá exigir el cumplimiento de la obligación y comenzará a su vez la mora del deudor. El artículo 234 del Código Civil cubano establece que el cumplimiento es exigible en el término legal, o en su defecto, en el expresamente pactado o en el que se infiere de su propia naturaleza (procede en el caso de las obligaciones puras). El deudor puede pagar antes de lo pactado, nada prohíbe esta posibilidad. En el artículo 236 se establece que el lugar de cumplimiento de la obligación es el fijado por las partes (evidenciándose el principio de la autonomía de la voluntad), o en su defecto, el señalado por la ley. Determinar el lugar es relevante para el deudor desde el punto de vista económico, puesto que no representa igual sacrificio para él, ejecutar la prestación en un lugar que en otro. El pago debe ser realizado en un lugar adecuado para que el cumplimiento de la relación jurídica obligatoria sea efectivo.

Puede darse el caso que el deudor pague anticipadamente y se libere de la obligación contraída, pero en la práctica en muchas ocasiones sucede lo

¹⁶ “Las obligaciones facultan al acreedor para exigir del deudor una prestación y se cumplen de conformidad con el título que las origina”.

contrario, es decir, que el deudor pague con retraso. En la doctrina se le denomina como mora cuando el deudor no cumple con su obligación en el término previsto. Para colocar al deudor en mora, son exigidos determinados requisitos como la existencia de una obligación positiva, exigible, vencida y líquida, retraso culpable en el cumplimiento y la interpelación o intimación a cumplir. Una vez que el deudor incurre en mora, se despliega una serie de efectos a favor del interés lesionado del acreedor; uno de estos efectos es el deber indemnizar al acreedor los daños y otro es el traspaso de todos los riesgos al deudor, la llamada *perpetuatio obligationis*. Esta figura en el Código Civil aparece regulada en el artículo 295 apartado 3, disponiendo que el deudor moroso responde de los daños y perjuicios ocasionados al acreedor si después de estar en mora la prestación se hace imposible; precepto que lo configura como un único efecto.

1.5 Tipologías de cumplimientos en materia obligacional. Apuntes críticos.

Lo natural es que cuando se contrae una obligación, el deudor pague de forma voluntaria al acreedor, la prestación debida en el momento y en el lugar preciso. No siempre los requisitos anteriormente analizados se cumplen, pueden existir algunas figuras que rompan con estos y que desvíen el cauce ordinario o común por el cual debe transitar el pago de la prestación. En la doctrina se le conoce como formas especiales de cumplimiento.

Dentro de estas formas especiales se encuentran: la dación en pago, la imputación de pagos, la subrogación por pago, entre otras. Estas ofrecen especial distinción al constituir la forma no habitual de cumplimiento de la relación jurídica obligatoria, que traen consigo alguna modificación en el contenido de la prestación o el sujeto obligado.

La dación en pago (*datio in solutum*) como forma especial, fue conocida por los romanos y se regula esta figura en el artículo 297 del Código Civil cubano, estableciendo la obligación de sanear por evicción y por vicio ocultos la transmisión del bien dado en pago. El propio artículo 297 apartado 3 contiene la regulación referente a la *datio pro solvendo*, según la cual si lo dado en pago es un derecho de crédito, la obligación no se extinguirá hasta que este no se haga efectiva. Esta regulación es dispositiva para las partes, quienes pueden excluirla, pues el propio artículo admite pactar en contrario al respecto.¹⁷

¹⁷ OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 209.

La figura de imputación de pagos puede darse en el caso de pluralidad de obligaciones de idéntica naturaleza entre un mismo deudor y un mismo acreedor si se produce un pago, es necesario establecer a cual de dichas obligaciones se refiere, atendiendo a criterios que permitan imputar el pago a una de ellas. La imputación para que se produzca deben las prestaciones ser homogéneas (obligaciones genéricas si los géneros son fungibles entre sí y en las obligaciones pecuniarias), existir unidad de deudor y acreedor, la exigibilidad de las deudas e identidad de las fuentes de las obligaciones. En el Código Civil cubano solo se reconoce el requisito de la unidad de deudor y acreedor, no haciendo referencia en su artículo 239, a las prestaciones homogéneas ni a los restantes requisitos.

La subrogación por pagos es otra forma especial del cumplimiento de las obligaciones, el deudor original no es quien paga, por lo que se produce una modificación en la relación jurídica. Es cierto que se extingue la misma con respecto al acreedor original, pero no ocurre así con el deudor, que deberá pagar al *solvens* que satisfizo su deuda y que se subroga este en el lugar de su acreedor.

1.5.1 Otras formas de cumplimiento.

El Derecho al ser un sistema normativo provisto de coactividad y contenido axiológico, debe contener remedios jurídicos que en caso el deudor no cumpla, la ley ponga a disposición del acreedor el aparato coercitivo del estado para compelerlo a cumplir. El cumplimiento forzoso o *in natura* es uno de los remedios con que cuenta el acreedor para dirigirse ante el órgano competente, solicitar tutela jurídica y lograr de esta forma el cumplimiento de la obligación. Cuando esto no es posible, “los ordenamientos jurídicos prevén la realización de una compensación económica o equivalente pecuniario denominado indemnización de daños y perjuicios que constituye el cumplimiento forzoso por equivalente”.¹⁸

Ocurre que en determinados casos, la prestación debida no cumple con los requisitos precisos para que el pago sea válido y con ello libere al deudor de la relación jurídica obligatoria. Se está en presencia entonces de un cumplimiento defectuoso o inadecuado, que abarca una esfera amplia, puesto que se evidencia en aquellos casos en que el pago realizado contraviene algún elemento previsto en la relación jurídica obligatoria. El Código Civil cubano en el artículo 293 regula esta figura, estableciendo que si el acreedor no puede obtener el cumplimiento de una obligación o

¹⁸ OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 211.

solo puede lograrlo de forma inadecuada, el deudor está obligado a reparar los daños y perjuicios resultantes salvo que el cumplimiento no le sea imputable.

Es importante resaltar, para que el acreedor tenga el derecho a acudir ante la protección del poder del Estado, deben ocurrir dos cosas: que el deudor no haya cumplido la obligación por una causa que le es imputable y que haya daño para el acreedor. Además, “quien interese una reparación de daños por un presunto incumplimiento de la contraparte, ha de demostrar, en primer orden, la debida diligencia y previsión en su actuación para que prospere dicha pretensión”.¹⁹

1.6 El incumplimiento o retraso de las obligaciones. Sus motivos y causales.

Las relaciones jurídicas se establecen sobre la base de las obligaciones contraídas por los sujetos vinculados con el propósito de ser cumplidas. En este tenor se destaca que no siempre el acreedor obtiene el cumplimiento de la obligación de forma adecuada, existen causas imputables al deudor, como el dolo, la culpa y la mora que afectan el correcto desenvolvimiento de la relación jurídica obligatoria.

Se le denomina dolo contractual a la intención del deudor de dañar o perjudicar la prestación debida por parte de este al acreedor, cuando la transgresión esta ligada a la relación jurídica obligatoria existente, aunque su fuente no sea el contrato. En sede de obligaciones el dolo del deudor se vincula a un criterio de agravación de la responsabilidad y su presencia implica la obligación de indemnizar daños y perjuicios. El dolo requiere según algunas corrientes de pensamiento, la existencia del *animus* de dañar o perjudicar y otra parte afirma que solo basta la infracción consciente y voluntaria del deber por el deudor, aun cuando no exista el animus de perjudicar al acreedor.

El Código Civil cubano contempla al dolo en la figura del fraude y lo define en el artículo 71²⁰ dentro de los vicios de la voluntad. De la lectura interpretativa jurídica de los restantes artículos se puede evidenciar que el Código Civil no hace alusión alguna al dolo como causa de incumplimiento

¹⁹ PÉREZ GALLARDO, Leonardo B.: Código Civil de la República de Cuba, Ley No. 59/1987 de 16 de Julio (Anotado y Concordado) Instituto Cubano del Libro, Editorial de Ciencias Sociales, La Habana, 2011, p. 226.

²⁰ “Existe fraude si una parte infunde una falsa creencia a la otra o la confirma en ella, a fin de que emita una manifestación de voluntad que en otras circunstancias no habría hecho”

de la obligación, aunque ha de entenderse que existe siempre que el deudor incumple de modo voluntario y consciente su obligación.

Con respecto a la indemnización por daños y perjuicios como sanción que la ley le impone al deudor por su incumplimiento, el artículo 293 del propio cuerpo legal, establece que mientras la causa de incumplimiento no sea imputable al deudor, este debe reparar los daños y perjuicios resultantes de su falta cuando el acreedor no pueda obtener el cumplimiento o solo pueda lograrlo de modo inadecuado. En este precepto, ni en ningún otro relacionado con el tópico, se establece una diferencia de lo que constituye daños y perjuicios, asumiendo que ambos han de verse unidos, cuyos conceptos no significan lo mismo.

La culpa es otra causa de incumplimiento de la obligación, que se produce por negligencia, descuido o impericia y no porque el deudor de forma consciente quiso dejar de cumplir. Esta figura posee un elemento subjetivo, consistente en la falta de diligencia y otro objetivo, consistente en la imposibilidad definitiva de cumplir con la obligación.

Se ha señalado anteriormente que existen causas no imputables al deudor que lo exentan de cumplir con la obligación (caso fortuito y fuerza mayor), situación que aparentemente deja al acreedor desprotegido ante su interés lesionado. Sin embargo, esto no es tan así; el acreedor cuenta con otras acciones que la ley le otorga para que de una forma u otra logre satisfacer su interés. La fuerza mayor, como causa no imputable al deudor, es una figura que se caracteriza por la irresistibilidad, que aun pudiendo preverse no puede evitarse el hecho, en cuyo caso se producirá la liberación del deudor con la obligación. En el caso fortuito no se producirá siempre la liberación del deudor, al poder este dominar el riesgo y manipular la prueba que le pueda servir para exonerarse. El Código Civil cubano, en su artículo 298 establece que la obligación consistente en dar un bien determinado, se extingue cuando se pierde o destruye sin culpa del deudor y antes de haber incurrido en mora y en el apartado 2 del propio artículo regula que queda en manos del deudor probar el hecho o la circunstancia definida de su inculpabilidad. El acreedor entonces, una vez extinguida la obligación por la pérdida del bien, se le transferirá todas las acciones que el deudor tuviese contra terceros por razón de aquella.

2. El cumplimiento de las obligaciones desde el contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares.

2.1 Consideraciones técnico-jurídicas sobre el contrato de arrendamiento.

Retomando el acto jurídico como fuente más usual en el tráfico jurídico obligacional, es pertinente una mirada introspectiva hacia las obligaciones generadas en una de las figuras contractuales que progresivamente va adquiriendo en el ámbito jurídico contractual. Se alude al arrendamiento (*locatio-conductio*) como contrato, resultando sus principales características ser: consensual, bilateral, oneroso. Es dable direccionar las miras hacia la relación jurídica obligatoria acaecida en el contrato de arrendamiento de viviendas, donde uno de los contratantes sin transmitir el dominio de bien inmueble, le cede a otra u otras personas para el goce o disfrute temporal de su utilidad, por el pago de una cantidad de dinero determinada. Históricamente ha sido un bien inmueble que por condiciones comprensibles, ha quedado regulado de un modo sui géneris y limitado en nuestro ordenamiento jurídico.

El arrendamiento es un negocio jurídico con características similares al contrato de compraventa. Como elemento real se encuentra el precio, que no significa en modo alguno la transferencia de la propiedad, solamente se refiere al uso y disfrute del bien. “Es muy frecuente en la sociedad moderna, incluso constituye un medio de vida para muchas personas dentro y fuera de nuestro país, sobre todo con bienes de esta naturaleza. Es un contrato ideado para obtener ganancias”.²¹

No es un contrato que requiera de la escritura como forma obligatoria, es por excelencia verbal, aunque el acto puede fijarse en documento privado o en documento público ante notario. Pueden ser objeto de arrendamiento todos los bienes de propiedad personal, en el caso especial de la vivienda, la misma no puede ser arrendada si los propietarios les fue asignada por el Estado o no residen en el país; los restantes propietarios podrán arrendar la vivienda con previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda del lugar donde esta ubicada y siempre que tenga como fin único el de servicio de hospedaje.

El Decreto-Ley 171 de 15 de mayo de 1997 sobre Arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios, que modifica a la Ley General de la Vivienda, ampara en su artículo 74 y siguientes estas cuestiones y prohíbe el subarrendamiento de la vivienda y la cesión de derechos arrendaticios, contraviniendo lo estipulado en el Código Civil cubano, al preceptuar en su artículo 395: “El arrendatario no puede subarrendar ni ceder por título alguno a tercero el bien arrendado, a menos que medie autorización expresa del arrendador”. Se colige de la interpretación jurídica del Decreto-Ley 171

²¹ Colectivo de autores: El Derecho Civil, de Familia y Agrario al alcance de todos. Primera Parte. Instituto Cubano del Libro Editorial Oriente, Santiago de Cuba, 2011, p. 211.

de 1997, la inobservancia de lo preceptuado en el referido artículo de la norma sustantiva, cuando el objeto del arrendamiento sea una vivienda de propiedad personal, que ni siquiera con la autorización expresa del arrendador, podrá materializarse la figura del subarrendamiento y la cesión por título alguno a terceros del bien arrendado. Pueden ser arrendadores todos los ciudadanos mayores de dieciocho años, o los emancipados y es requisito indispensable ser el propietario de la vivienda, salvo cuando el objeto del contrato recaiga sobre un bien mueble.

El Código Civil cubano regula este tipo de contrato en su artículo 389, estableciendo que por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder al arrendatario un bien determinado, para su uso y disfrute temporal, por el pago de una cantidad de dinero también determinada. En este precepto solo reconoce como objeto de este contrato, a los bienes, no siendo regulados los antiguos arrendamientos de servicios y de obras que reconocía el Código Civil cubano derogado. Además “limita la obligación del arrendatario a la entrega de una cantidad de dinero y sin embargo, doctrinal y jurisprudencialmente en este contrato el arrendatario esta obligado a entregar un precio y este jurídicamente significa lo que se da a cambio de algo, por lo tanto, significa contravalor y no necesariamente tiene que ser dinero. Así, la contraprestación del arrendatario puede consistir en dinero o no, siempre que sea cierta y determinada”.²²

Con respecto a este tópico, el Código Civil de Costa Rica establece en su artículo 1128 que el arrendador, o persona que da en arrendamiento, debe entregar al arrendatario la cosa con sus accesorios en estado de llenar el objeto para el cual se arrendó. El Código Civil español por su parte regula en su artículo 1.546 que se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.

Son elementos personales del arrendamiento: el arrendatario y el arrendador y no existen normas específicas sobre la capacidad de cada uno de ellos, por tanto, rige las reglas generales sobre el ejercicio de la capacidad de Derecho. Los elementos reales son los bienes arrendados y el precio, que debe ser en dinero y su cuantía debe ajustarse a las tarifas que regulan su ascendencia. Los bienes arrendados deben ser materiales y por regla general no deben ser consumibles, pues el arrendatario esta obligado a restituirlos al arrendador al extinguirse el contrato. No obstante, pueden

²² PÉREZ GALLARDO, Leonardo B. y otros: Lecturas de derecho de Obligaciones y Contratos. Editorial Félix Varela, La Habana, 2000, p 287.

estar sujetos a este tipo de contrato bienes consumibles como frutas, bebidas alcohólicas, tabacos, jabones, siempre que el propósito del contrato no sea consumible²³. En cuanto a los elementos formales, este contrato no requiere forma especial para su celebración, excepto en el caso de los arrendamientos que otorgan ciertas personas jurídicas estatales.

2.2 Obligaciones generadas para las partes en el contrato de arrendamiento.

El primer efecto que causa el contrato radica en su carácter obligatorio, es decir, el acuerdo de voluntades de las partes contratantes tiene fuerza de ley entre ellos²⁴ y así lo establece el artículo 1159 del Código Civil colombiano; por su parte el Código Civil francés regula además que los contratos no podrán revocarse sino por mutuo consentimiento o por las causas autorizadas por la Ley.

Dentro de las obligaciones que le competen al arrendador²⁵ según el artículo 393 del Código Civil cubano, se encuentran: entregar al arrendatario el bien objeto del contrato (la primera y más importante de sus obligaciones), hacer por su cuenta las reparaciones mayores y urgente que requiera el bien, mantener al arrendatario en el goce pacífico del bien arrendado, sanear por evicción o por vicios ocultos, el bien dado en arrendamiento (según lo establecido para los contratos de compraventa) y cuando el arrendatario no haya disfrutado del bien arrendado por todo el tiempo previsto en el contrato, el arrendador debe disminuir proporcionalmente el precio si procediese. Este contrato no se cumple de manera instantánea, sino que tiene su vigencia durante un periodo de tiempo determinado.

En las obligaciones comprendidas del arrendatario²⁶ se encuentran: pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos (es la más importante

²³ RAPA ÁLVAREZ, Vicente: Manuel de Obligaciones y Contratos, tomo II. Editorial Félix Varela, LA Habana, 2003, p. 81

Colectivo de autores: El Derecho Civil, de Familia y Agrario al alcance de todos. Primera Parte. Instituto Cubano del Libro Editorial Oriente, Santiago de Cuba, 2011, p. 212.

²⁴ Colectivo de Autores: Derecho de Contratos, Teoría General del Contrato, tomo I. Editorial Félix Varela, La Habana, 2006, p. 281.

²⁵ El Código Civil español regula en su artículo 1.554 que el arrendador esta obligado a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, a hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada y a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

²⁶ Artículo 394 del Código Civil cubano, Ley 59 de 1987.

de las prestaciones a cargo de este y su incumplimiento puede dar lugar a la resolución del contrato, con indemnización de daños y perjuicios, según las reglas generales establecidas para el caso en el artículo 306 del Código Civil cubano), usar el bien arrendado con la diligencia debida, destinándolo al uso pactado y en su defecto, al que se infiera de su naturaleza; comunicar al arrendador la necesidad de cualquier reparación mayor o urgente que requiera el bien; realizar por su cuenta las reparaciones menores o corrientes para su uso normal del bien (como puede ser el cambio de un encendedor en la vivienda, el saneamiento de un salidero en una tubería) y devolver el bien objeto del contrato al concluir este, en el mismo estado en que lo recibió con el desgaste normal por el tiempo.

2.3 Materialización del cumplimiento de las obligaciones en el contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares.

Antes que todo, hay que subrayar que en el contrato de arrendamiento, las obligaciones que se generan son de tracto sucesivo, entendidas éstas como las que suponen el cumplimiento mediante una serie de actos del deudor prolongado en un período de tiempo determinado, denominadas obligaciones periódicas²⁷. No obstante, en dependencia a lo pactado por los sujetos obligados a tenor del principio de la autonomía de la voluntad, su cumplimiento debe ser observado en este sentido.

Con respecto a las formas de cumplimiento analizadas anteriormente, en el contrato de arrendamiento se aplican las que la ley tenga previstas al efecto. En la dinámica socio-jurídica, son disímiles las situaciones de derecho que pudieran suscitarse en el plano jurídico, no estando todas expresamente contempladas en la ley, siendo pertinente remitirse a la doctrina y a las reglas generales del Derecho para darle solución a algunos de estos supuestos fácticos. En el contrato de arrendamiento puede darse el caso que durante la vigencia del contrato el arrendador fallezca, hecho que acarrea la apertura de la sucesión mortis causa (objeto de estudio del Derecho Hereditario). “La eficacia del contrato no se limita solamente a las partes contratantes, sino también para sus sucesores universales. Los herederos no son terceros en la relación jurídica de su causante: los derechos y obligaciones contraídos por el de *cuius* les afectan o les benefician y ello responde a una verdadera exigencia de la seguridad jurídica (...) este propio principio exige que al fallecer una persona, sus obligaciones pasivas

²⁷ OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 116.

y activas sigan subsistiendo en cabeza de sus herederos, reconocido en el artículo 468.1 y 525.1 del Código Civil cubano”.²⁸

Por tanto, si el arrendador muere, el contrato continúa vigente hasta que expire el término originalmente concebido (artículo 390 del propio cuerpo legal), debiendo los sucesores del causante respetar los términos del acuerdo. Si el caso fuera a la inversa y quien fallece es el arrendatario, los derechos y las obligaciones se transmiten a los herederos del mismo, por iguales razones a las comentadas anteriormente, continuando la vigencia del contrato hasta el día previsto por las partes en el momento de constitución.

Otro supuesto de lo cual el arrendatario debería preocuparse sería el traspaso de dominio del bien inmueble hacia otra persona (contrato de permuta o donación). La ley estipula que el arrendatario conserva los derechos sobre el bien inmueble arrendado hasta que expire el término acordado. Una vez llegado el término para la expiración del contrato de arrendamiento, y las partes no manifiestan su interés de culminar el mencionado contrato, se estaría en presencia de lo que se conoce en la doctrina como tácita reconducción²⁹, la cual aparece regulada en el artículo 392 apartado 1 del Código Civil cubano.

De lo expuesto anteriormente, se arriba a la conclusión de que en la relación jurídica arrendaticia el cambio o subrogación de alguna de las partes no responde a las características de personal e intransferible que un sector de la doctrina le había reconocido en tiempos pasados, por lo que un tercero puede subrogarse en el lugar del arrendatario sin el consentimiento del arrendador, al no ser este requisito exigible por la norma sustantiva patria en los artículos 390 y 391³⁰. Esta figura encuentra su fundamento en los tipos de cumplimiento que se reconocen en materia de Derecho de Obligaciones.

Cabe argüir que la dación en pago es regulada en nuestro Código Civil en su artículo 297 apartados 1, 2 y 3 como forma de extinción de las obligaciones, constituyéndose según la doctrina jurídica en un tipo de cumplimiento. Empero, no menos cierto que su vigencia no se corresponde

²⁸ Colectivo de Autores: Derecho de Contratos, Teoría General del Contrato, tomo I. Editorial Félix Varela, La Habana, 2006, p.302.

²⁹ Alcanzada la fecha de extinción del contrato y el arrendatario o sus herederos permanecieran en el uso del bien sin oposición del arrendador o el nuevo dueño, el contrato se prorroga por un tiempo igual al original.

³⁰ RAPA ÁLVAREZ, Vicente: Manuel de Obligaciones y Contratos, tomo II. Editorial Félix Varela, LA Habana, 2003, p. 92.

a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, al no admitir éste, una forma de pago diferente al precio en dinero³¹. Se significa desde esta posición un quebrantamiento del principio de la autonomía de la voluntad de las partes, siendo inadmisibles el pago mediante otro bien de diferente naturaleza al precio en dinero. Indudablemente su regulación es clara y entorpece el cumplimiento al imposibilitarlo a pagar con bienes de distinta naturaleza.

A diferencia de otros Códigos Civiles como el costarricense que estipula en su ordinal 1125: “El precio del arrendamiento puede consistir o en una suma de dinero, o en cantidad determinada de frutos”. Por su parte el Código Civil chileno preceptúa en su artículo 1917: “El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha”.

Al hablar de la mora como forma de incumplimiento de las obligaciones en el contrato de arrendamiento, debe valorarse no solo la mora del deudor como se ha expuesto anteriormente, la cual es evidente, sino especificar los casos previstos en la ley para el acreedor moroso, siendo contemplado a la luz de los artículos 252 y siguientes del Código Civil cubano vigente, que a groso modo propone que en caso de mora del acreedor³², el deudor tiene el derecho de consignar a cuenta y riesgo de aquél y se libera de la deuda. Es válida esta distinción desde el momento en que perfectamente se concede un derecho al deudor sujeto de un contrato de arrendamiento para dirigirse contra la figura del acreedor, lo cual establece un equilibrio contractual poco observado en materia obligacional, donde siempre el acreedor se encuentra en una posición jurídica de poder con respecto al deudor. La legislación civil común costarricense regula lo concerniente al arrendador moroso, facultando al arrendatario sin autorización del propietario para retener parte de la prestación debida en caso que el arrendador incurriese en mora al ejecutar las reparaciones necesarias en el momento de la entrega o los trabajos que se hubiese comprometido³³.

Es dable comentar que la norma sustantiva civil cubana vigente al referirse al cumplimiento defectuoso o inadecuado solo atiende a los derechos que el acreedor puede ejercitar, quedando el deudor obligado a reparar los daños y

³¹ Artículo 398 del Código Civil cubano vigente.

³² Artículo 254. 1 con relación al artículo 393 del Código Civil cubano

³³ Artículo 1129 de la Ley 63, Código Civil de Costa Rica de 1888. En este tenor la legislación civil chilena le reconoce al arrendatario el derecho de ser indemnizado de perjuicios. Artículo 1926.

perjuicios salvo que el incumplimiento no le sea imputable. El tratamiento que el Código Civil cubano ofrece en este sentido en su artículo 293, resulta factible solo a los intereses del acreedor, a diferencia de la mora donde se establecen acciones que pueden ejercitar ambos sujetos obligados.

2.4 La forma en el contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares. Especial distinción a la figura del notario público.

Uno de los elementos claves en materia contractual lo es sin equívocos la forma que los mismos exigen para circular en el tráfico jurídico. A diferencia de la compraventa, donación y permuta de viviendas, que atinadamente prevén expresamente la forma escrita e incluso la intervención notarial³⁴, el contrato de arrendamiento en su regulación jurídica es omiso, lo que se aduce que puede materializarse tanto de manera verbal, como escrita. El pronunciamiento del Decreto-Ley 171 de 1997 está dirigido a la autorización administrativa de la Dirección Municipal de la Vivienda, quedando a la elección de las partes, la selección de la forma a adoptar en su ejecución.

Es indubitada la seguridad, legalidad, el carácter fehaciente y valor probatorio que connota la función notarial, resignificada en el último quinquenio a raíz de la política de lineamientos de VI Congreso del Partido. El artículo 10 inciso a) de la Ley 50 de 1984, Ley de las Notarias Estatales posibilita que el arrendamiento de viviendas, previa autorización correspondiente, sea instrumentada notarialmente, al decir: “Dar fe de los actos jurídicos en que la ley exige la formalización o autorización notarial y de aquellos en que las partes así lo soliciten”.

La función notarial reviste una eficacia probatoria significativa, al ser considerado el documento público notarial, el documento público por excelencia, cuestión que tiene su amparo incluso en la Ley de Trámites vigente, que preceptúa en su artículo 294³⁵ el carácter de prueba tasada que adquieren los documentos públicos notariales. El Estado ha depositado en el notario público la fe pública notarial, sustentado en los principios de

³⁴ Cuestión significativa, toda vez que ofrece garantías al cumplimiento de las obligaciones, siendo visible a razón del Decreto-Ley 288 de 2011, modificativo de algunos artículos de la Ley General de la Vivienda al regular la compraventa, permuta, donación de vivienda entre particulares sin previa autorización administrativa

³⁵ Ley 7 de 1977, Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, que en su artículo 294 preceptúa los documentos otorgados con la intervención de notarios públicos con las formalidades legales, harán prueba plena entre las partes que en ellos hayan figurado, respecto a las declaraciones que contengan o que de ellas inmediatamente se deriven. Harán prueba asimismo, aún respecto a terceros, en cuanto a su fecha y al motivo de su otorgamiento.

profesionalidad, legalidad, calificación, asesoramiento, así como otros baluartes deontológicos que deben soportar su función pública, en correspondencia con los postulados del Sistema Notarial latino al cual nos afiliamos. Razón que subraya la pertinencia de que las partes soliciten la instrumentación jurídica notarial para corporizar el contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares, quedando las cláusulas redactadas de un modo mucho más acabado, lo que redundará en beneficio para su cumplimiento, toda vez que se eleva a pública una manifestación privada desde la observancia de todas las formalidades legales requeridas y las consecuentes advertencias legales para las partes obligadas respectivamente.

CONSIDERACIONES FINALES.

Del estudio teórico-doctrinal y técnico-jurídico realizado respecto al cumplimiento de las obligaciones en el contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares se destacan las siguientes consideraciones:

Primera: El cumplimiento o pago es la forma satisfactoria por excelencia que conduce al logro del interés del acreedor, que según nuestra normativa jurídica vigente, solo reconoce el pago mediante precio en dinero, descartando la posibilidad de satisfacer la obligación con otros bienes, cuestión regulada en otras legislaciones sustantivas, citando en este sentido a la chilena y costarricense.

Segunda: El contrato de arrendamiento tiene la particularidad que sus obligaciones son de tracto sucesivo y sus efectos trascienden incluso a los herederos del *cuius*, que se subrogan en su posición jurídica, constituyendo parte de la relación jurídica obligacional contraída, al mantener la vigencia contractual por el término prescrito en ley.

Tercera: La mora en sede de cumplimiento establece acciones tanto para el acreedor como para el deudor moroso, mientras que el cumplimiento defectuoso de las obligaciones solo prevé según la norma civil sustantiva vigente, acciones ejercitables por el acreedor, lo cual limita el equilibrio en el cumplimiento de las prestaciones debidas.

Cuarta: La legislación jurídica vigente no establece expresamente la forma que debe adoptar el contrato de arrendamiento de viviendas entre particulares, quedando su concertación a elección de las partes. Sus pronunciamientos se dirigen a la previa autorización administrativa de la Dirección Municipal de la Vivienda. No obstante, se sugiere la forma escrita mediante instrumento público notarial al estar provista de la fe pública, legalidad, autenticidad y valor probatorio indubitado que le imprime el notario con su intervención.

BIBLIOGRAFÍA

Colectivo de Autores: Derecho de Contratos, Teoría General del Contrato, tomo I. Editorial Félix Varela, La Habana, 2006, p.

Colectivo de autores: El Derecho Civil, de Familia y Agrario al alcance de todos. Primera Parte. Instituto Cubano del Libro Editorial Oriente, Santiago de Cuba, 2011, p.

VICENTE RODRÍGUEZ, Alicia. Derecho de Obligaciones III (OBLIGACIONES). Disponible en:
<http://derechobligaciones.blogspot.com/>
(consultado el 20 de noviembre de 2013)

OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, DELGADO VERGARA, Teresa: Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano. Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p.

PÉREZ GALLARDO, Leonardo B. y otros: Lecturas de derecho de Obligaciones y Contratos. Editorial Félix Varela, La Habana, 2000, p.

PÉREZ GALLARDO, Leonardo B.: Código Civil de la República de Cuba, Ley No. 59/1987 de 16 de Julio (Anotado y Concordado) Instituto Cubano del Libro, Editorial de Ciencias Sociales, La Habana, 2011.

RAPA ÁLVAREZ, Vicente: Manuel de Obligaciones y Contratos, tomo II. Editorial Félix Varela, LA Habana, 2003.

LEGISLACIÓN.

1. Código Civil cubano, Ley 59 de 1987.
2. Código Civil de Chile. Actualizado al año 2000.
3. Código Civil de Costa Rica, Ley 63 de 1888.
4. Código Civil de España.
5. Decreto-Ley 171 de 15 de mayo de 1997.
6. Decreto-Ley 288 de 2011, modificativo de algunos artículos de la Ley 65 de 1988.
7. Ley 50 de 1984, Ley de las Notarias Estatales.
8. Ley 65 de 1988, Ley General de la Vivienda.
9. Ley 7 de 1977, Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico.