

ACADEMIC ARTICLE

EL VERTICALISMO RESIDENCIAL EN LA HABANA PROMOVIDO POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (1952–1959)

*Ruslan Muñoz Hernández, Alexis Jesús Rouco Méndez,
y Beatriz Fernández González*

Ruslan Muñoz Hernández es Arquitecto. Doctor en Ciencias Técnicas, Profesor Auxiliar de Teoría e Historia de la Arquitectura y el Urbanismo. Facultad de Arquitectura, Universidad Tecnológica de La Habana José Antonio Echeverría, Cujae, Cuba.

Alexis Jesús Rouco Méndez es Arquitecto. Máster en Vivienda. Profesor Auxiliar de Diseño Arquitectónico y Urbano, Facultad de Arquitectura, Universidad Tecnológica de La Habana José Antonio Echeverría, Cujae, Cuba.

Beatriz Fernández González es Arquitecta. EMB, Efficient Manufactured Buildings S. L., Burriana, Castellón, España.

Resumen

En 1952, Cuba se sumó al grupo de naciones que adoptaron en sus legislaciones el régimen de Propiedad Horizontal o de Superficie, modalidad jurídica que significó un momento clave en el desarrollo urbano de La Habana en la década de 1950. Este artículo constituye una primera aproximación al impacto de esta ley en el crecimiento vertical habanero entre 1952 y 1959, siendo el barrio El Vedado el epicentro del ascenso al cielo. La consulta de fuentes primarias de información, que incluyeron los proyectos arquitectónicos y estudios jurídicos asociados a la ley, así como el trabajo de campo, permitieron documentar cuantitativamente la influencia de este mecanismo en la dinámica del mercado inmobiliario, con la construcción acelerada de miles unidades de apartamentos. Desde el punto de vista urbano-arquitectónico, el estudio demuestra cómo la instrumentación de la Propiedad Horizontal marcó el despegue vertical de las edificaciones residenciales en El Vedado configurando el skyline de La Habana, casi invariable por seis décadas.

Palabras clave: Propiedad horizontal, mercado inmobiliario, edificios de apartamentos, La Habana en los años 1950

Abstract

In 1952 Cuba joined the group of nations that had adopted the Horizontal or Surface Property regime in their legislation, a legal modality that represented a key moment in the urban development of Havana in the 1950s. This article is an approach to the impact of this law on the vertical growth of Havana between 1952 and 1959, with the El Vedado neighborhood as the epicenter of the ascent to the skies. The consultation of primary sources of information, which included architectural projects and legal studies associated with the law, as well as field work, allowed quantitatively documenting the influence of this mechanism on the dynamics of the real estate market, with the accelerated construction of thousands of apartment units. From the urban-architectural point of view, this study demonstrates how the implementation of the Horizontal Property legislation marked the vertical takeoff of the residential buildings, in El Vedado, shaping Havana's skyline, almost unchanged for six decades.

Keywords: Horizontal Property, Real Estate Market, apartment buildings, Havana in the 1950s

Introducción

En la década de 1950, el barrio El Vedado se convirtió en el epicentro del ascenso en altura, conformando un skyline patrimonial y casi invariable por más de seis décadas. En solo siete años (1952–1958), La Habana vio crecer a más de 60 de estos edificios. Si hasta 1930 las siluetas del Palacio Presidencial, el Centro Gallego, el Centro Asturiano, la Compañía de Teléfonos y el Capitolio de la República habían definido la imagen académica y monumental de la ciudad, dos décadas después las espigadas torres de El Vedado se convertirían en el símbolo de la nueva modernidad capitalina (Figura 1).

Este acelerado crecimiento vertical en las edificaciones residenciales fue consecuencia de la aprobación y aplicación en 1952 de la Ley-Decreto No. 407, que legisló la Propiedad Horizontal en Cuba. Dicha norma jurídica estableció la posibilidad de considerar como un apartamento a una porción o a un piso o más de uno, con salida independiente a la vía pública, el cual pudiera transmitirse o gravarse, y ser objeto de dominio, posesión y de toda clase de actos jurídicos individualmente, con independencia del edificio al cual perteneciese (LD 407/1952, de 16 de septiembre). Esta disposición fue un resorte para multiplicar las plusvalías de los terrenos, sobre todo de aquellos ubicados en áreas centrales y de alta demanda. Tal desarrollo inmobiliario en



Figura 1 Skyline de El Vedado, símbolo de la modernidad habanera (1957).

Fuente: Archivo fotográfico del Ministerio de Obras Públicas.

altura coincidió con la consolidación de la arquitectura del Movimiento Moderno en Cuba, que asumió sus códigos y legó exponentes de relevancia, como bien destacó el grupo Docomomo Cuba en su Boletín N° 6 de 2006, dedicado a los edificios altos.

La correlación entre el crecimiento en altura de la ciudad y la aplicación de la citada ley-decreto, identificada como Ley de Propiedad Horizontal, ha sido mencionada en gran parte de la bibliografía cubana especializada, desde amplias investigaciones específicas sobre los edificios de apartamentos, dirigidas por la Dra. Arq. Dania González Couret, hasta valiosos estudios históricos generales de la arquitectura cubana o particulares de la vivienda en La Habana, realizados por otros académicos, entre ellos, Roberto Segre, Mario Coyula, María V. Zardoya, Eduardo L. Rodríguez, Madeline Menéndez y Ángel Álvarez. En general, se ha hecho referencia a las obras más importantes, como el Focsa (1954–1956) y el Retiro Médico (1957), pero sin tener como centro del análisis la evolución de este crecimiento vertical y sus características fundamentales, por lo que se desconoce en gran medida el resto del universo edilicio creado bajo el amparo de esta ley.

Con vistas a lograr un conocimiento más amplio de la Propiedad Horizontal en cuanto a su impacto en el perfil de la ciudad de La Habana, se emprendió esta investigación, cuyo fin es dar respuesta a las siguientes

inquietudes: ¿En qué contexto surgió? ¿Qué impacto tuvo sobre el territorio? ¿Qué alturas predominaron y cómo evolucionó el crecimiento? ¿Dónde se ubicaron? ¿Qué legado dejaron en la historia urbana y social de la ciudad? Teniendo en cuenta dicho vacío historiográfico, el trabajo se propuso la reconstrucción documental de la evolución de este crecimiento vertical mediante un levantamiento, clasificación y una primera caracterización de las torres residenciales. A su vez, el trabajo intenta corregir la distorsión conceptual prolongada en el tiempo que sufre la Propiedad Horizontal en Cuba, erróneamente asociada al máximo de exclusividad de una propiedad por piso o nivel de un edificio.

De carácter histórico, la investigación partió de un trabajo de campo, que permitió identificar e inventariar el universo preliminar en la zona de estudio, proceso que fue complementado con la consulta, procesamiento e interpretación de documentación de archivo, que incluyó los expedientes de los proyectos de obra de las edificaciones.

Difusión internacional de la Propiedad Horizontal

El término Propiedad Horizontal ha sido el de mayor generalización en materia jurídica a nivel internacional para referirse a un tipo de propiedad caracterizado por extenderse de manera privativa sobre un piso o local de una edificación, y, además, sobre una cuota de propiedad de los elementos comunes de todo el edificio.

La propiedad de superficie, por pisos o departamentos, surgió en la práctica como consecuencia natural de la evolución del derecho inmobiliario y de las ideas jurídicas de su aplicación. El crecimiento incesante de las poblaciones, al sobrepasar el perímetro céntrico de las ciudades tradicionales, hizo que los precios de los terrenos se elevaran, volviéndose solo accesibles a los grandes capitalistas. De manera que la horizontalidad, en algunos países, llevaba en esencia la democratización de la propiedad de los inmuebles urbanos, haciéndola extensiva a otras clases sociales y estableciendo para ello diferentes formas de alcance y acceso.

Según apunta Mario J. Bendersky (1964), los antecedentes históricos realmente prácticos sobre este régimen de propiedad se hallan en el siglo XIX, con el artículo 664 del Código Napoleón de 1804, primer antecedente normativo del sistema en el derecho moderno. Dicho documento admitió la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios, e incorporó a su texto el concepto de las áreas comunes o pertenecientes a todos los propietarios en proporción con el valor de sus respectivos pisos.

Desde mediados del siglo XIX, en algunas naciones se pusieron en práctica mecanismos legales que dictaban medidas para mejorar las condiciones higiénicas, fundamentalmente de las nuevas viviendas que se construían (López Díaz 2003). En las postrimerías del siglo, el problema de la vivienda se había convertido en una cuestión política de primer orden, como parte, en muchos casos, de las reivindicaciones de los primeros parlamentarios de la izquierda europea. La Propiedad Horizontal fue paulatinamente extendiéndose, entre las leyes y constituciones de entreguerras que intentaron dar una respuesta simultánea a la cuestión laboral y habitacional. La primera ley que reguló esta institución con sus características actuales se promulgó en Bélgica en 1924, luego le siguieron Bulgaria (1933), Italia (1934), Francia (1938), Alemania (1951), Portugal (1955) y España (1960) (Bendersky 1964). Tras el fin del enfrentamiento bélico, las políticas de vivienda aparecieron ligadas a las necesidades de la reconstrucción urbana. Las nuevas constituciones de posguerra recogieron parte del programa de entreguerras, propiciando una relativa desmercantilización de la propiedad del suelo y del acceso a la vivienda.

De forma paralela, los preceptos teóricos y estéticos de la arquitectura moderna, enfocados hacia el rediseño y el desarrollo futuro de las metrópolis del siglo XX, y dirigidos hacia la innovación tipológica de las viviendas, el dimensionamiento mínimo, la prefabricación y la estandarización, se generalizaron tras culminar la Segunda Guerra Mundial. Los destrozos bélicos y la escasez de viviendas, resultó una coyuntura adecuada para ponerlos en práctica a gran escala.

En el continente americano, la extensión de la Propiedad Horizontal corre en paralelo a una rica y variada producción habitacional desde el punto de vista arquitectónico, particularmente en las capitales de Argentina, Brasil, México, Chile, Perú, Colombia y Venezuela. El desarrollo inmobiliario, ya fuese ejecutado por importantes instituciones para la vivienda obrera¹ (Muñoz y González 2015), como del fomento privado, respondió a una carencia crónica y a un boom de natalidad cada vez más creciente, que desbordaba los límites físicos de las ciudades.² Brasil fue la primera nación latinoamericana que promulgó su decreto especial el 25 de junio de 1928, una de las regulaciones más completas sobre la Propiedad Horizontal y que fuera convertido en Ley en 1948 (Rabinovich,

1 Entre ellas, el Taller de Arquitectura del Banco Obrero (TABO) de Venezuela, los Institutos de Jubilaciones y Pensiones (IAPs) de Brasil, el Banco Hipotecario Nacional (BHN) de Argentina, la Corporación de la Vivienda (CORVI) de Chile y el Instituto Mexicano de Seguridad Social (IMSS).

2 Entre 1930 y 1970 la población latinoamericana pasó de 104 millones de habitantes a 275 millones, produciéndose en torno a los años 60 la mayor tasa de crecimiento de su historia.



Figura 2 Densificación del suelo de Copacabana, Brasil, a partir del auge de la Propiedad Horizontal (1948).

Fuente: Copacabana em foco, Praça Lido 1948. <https://ama2345decopacabana.wordpress.com/planejamento-urbano/processo-de-urbanizacao-em-copacabana/lido-1948/>

Flórez y Jaramillo 1961) (Figura 2). Para las siguientes décadas, se incorporaron: Perú (1936), Chile (1937), Uruguay (1946), Colombia (1948), Bolivia y Argentina (1949), Panamá y Cuba (1952), México (1957), y Venezuela y Puerto Rico (1958) (Universalidad de la ... 1954).

Métodos

Como investigación de carácter histórico, el artículo se basa en la consulta, procesamiento e interpretación de la documentación de archivo de varias fuentes primarias. Como límite temporal, se definió el periodo de acción de la ley, que abarcó desde 1952, fecha de su publicación en la Gaceta Oficial, hasta 1959, año en que se interrumpió el mercado inmobiliario privado en Cuba. Por razones de alcance, el estudio solo abordó el territorio de El Vedado, barrio que durante el periodo analizado concentró la mayor cantidad de edificios altos construidos bajo este régimen de propiedad. El universo de estudio quedó definido por los edificios residenciales de más de siete pisos, altura considerada límite superior en las investigaciones relacionadas con los edificios de altura media realizadas en Cuba.

La revisión documental partió, en primer lugar, de la propia ley y de los estudios jurídicos y económicos que se derivaron de ella. Para ello fue esencial la Gaceta Oficial, las revistas Nacional de la Propiedad Urbana y Cuba Económica y Financiera,

así como de varios anuncios comerciales publicados en los diarios de la época, entre ellos Prensa Libre, El País, Noticias de Hoy, Diario de la Marina e Información. De esta manera, se buscaba develar los discursos y enfoques asociados a la repercusión de la ley en el mercado inmobiliario. Por otro lado, con el propósito de tener mayor comprensión de su alcance en el territorio de estudio, así como para documentar los diferentes actores involucrados en la materialización de las obras, arquitectos, empresas e inversores, se revisaron 80 proyectos arquitectónicos de los fondos de urbanismo de los archivos Nacional de Cuba (ANC) y de la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo (DPOTU) de La Habana, así como las revistas Arquitectura, del Colegio Nacional de Arquitectos de Cuba, y el archivo fotográfico del Ministerio de Obras Públicas. La información anterior se complementó con otros textos igualmente importantes que aportaron elementos de análisis del desarrollo inmobiliario en la ciudad en el periodo de estudio.

Por último, a través del trabajo de campo realizado, fue posible explorar la ubicación precisa de las obras, la preferencia en los emplazamientos y sus características, así como la evolución y relación de las alturas durante el periodo analizado. Como resultado, y a partir de la disponibilidad de información, del universo de 54 inmuebles inicialmente identificados, la muestra de estudio quedó conformada por un total de 50 edificios.

Resultados

El Vedado despega en altura

Con el avance de la República³, la mancha urbana de La Habana avanzaba en direcciones sur y oeste, consolidando zonas urbanizadas desde el siglo XIX. Tal fue el caso del reparto Carmelo-Vedado, que para la década de 1920 conservaba su homogeneidad en altura, con grandes mansiones y chalets de una o dos plantas, amplios jardines, patios, entradas para coches y pasillos laterales (Figura 3).

Entre 1910 y 1930, y como resultado del alto valor de suelo de las zonas centrales de la ciudad, se produjo una densificación del hábitat, y se construyeron edificaciones de varios niveles. Por otro lado, el incremento del turismo y el auge de la vida nocturna de la ciudad, motivó la construcción de apartamentos para alquiler.

Las primeras edificaciones altas del reparto se asociaron a funciones de alojamiento, como el hotel de apartamentos Palace (1927) y el hotel Presidente

3 La historiografía define como la República el período 1902–1959 (desde el final de la ocupación estadounidense que siguió a la emancipación de España, hasta el triunfo de la Revolución Cubana), para distinguirlo del anterior (la Colonia) y posterior (la Revolución en el poder).



Figura 3 Homogeneidad en altura de El Vedado aún en la década de 1940. En primer plano, el edificio López Serrano, el más alto entre 1932 y 1954.

Fuente: Archivo fotográfico del Ministerio de Obras Públicas.

(1927), construidos ambos en la Avenida de los Presidentes (Calle G), en el contexto de la celebración en La Habana de la Conferencia Panamericana de 1929. Otros edificios muy tempranos fueron Alaska, Paseo, Chibás y Lens Court, mientras que en el barrio San Lázaro, en la zona cercana a la Universidad Nacional (hoy Universidad de La Habana), se levantaron algunos inmuebles que superaban los cinco niveles. El último de los primeros colosos fue el edificio López Serrano, cuyos 62 metros sobre el nivel de la calle lo convirtieron en el más alto de Cuba hasta 1956. Estos inmuebles fueron los acentos pioneros sobre el perfil urbano de El Vedado.

Al no disponer la ciudad de un Plan Regulador con su correspondiente zonificación, para contener los excesos constructivos de grandes edificios diseminados irregularmente, fue necesario dictar Acuerdos Municipales que regularan la altura. En junio de 1931, el Ayuntamiento o Consejo Deliberativo del Distrito Central de La Habana acordó no conceder licencias para edificios superiores a las tres plantas en el grupo de repartos y sus respectivas ampliaciones que actualmente conforman lo identificado como El Vedado. Se exceptuaba de la prohibición aquel proyecto que, por ocupar toda una

manzana, guardara la proporción y se ajustara a la estética. Este acuerdo fue modificado seis años más tarde para ampliar hasta cuatro plantas el alcance del acuerdo anterior (Alturas de los ... 1954). El Acuerdo, llamado “de las cuatro plantas”, y la máxima utilización en algunos casos de los desniveles del terreno, produjo un nuevo tipo de edificio, levantado 1.20 m sobre la acera y con sótano destinado a garaje, que proliferó en todo El Vedado tras la aplicación de la Ley de Alquileres de 1939.

En este marco, durante la década del 1940, la variedad de estándares y de soluciones de apartamentos se multiplicó, con la finalidad de lograr el mayor aprovechamiento económico de los terrenos y, a su vez, llegar a una mayor pluralidad de opciones para potenciales inquilinos. Arquitectos de notable reconocimiento, como Alberto Prieto, Rafael de Cárdenas, Cristóbal Díaz, Agustín Sorhegui, Emilio de Soto, Armando Puentes, Pedro Pallí Sierra, Fontán y Rivero, entre otros, dejaron su impronta en excelentes edificios (Segre y Sambricio 2000).

Muchos proyectistas y propietarios reclamaron la necesidad de autorizar la construcción edificios más altos. En 1946, el concejal arquitecto Raúl Cossío del Pino presentó al Ayuntamiento un proyecto de ley para la creación de la Zona Apartamental de El Vedado. La propuesta comprendía el área entre la Avenida de Menocal (Infanta), Calle 27 (ambas aceras), Calle L (ambas aceras), y Avenida de Maceo (Malecón) hasta el punto de partida en Avenida de Menocal (Infanta), y se autorizaría la construcción de edificios de apartamentos de hasta 12 plantas, en los que podrían instalarse oficinas, teatros, cinematógrafos, exposiciones comerciales, etc. (Cossío 1947). En este contexto, uno de los permisos concedidos a tal efecto fue el otorgado en 1947 para el edificio Radiocentro (Alturas de los ... 1954), perteneciente al Circuito CMQ SA, la más importante empresa radioemisora y tele emisora cubana, propiedad de los hermanos Luis, Abel y Goar Mestre (Jiménez 2014). El carácter polifuncional de esta obra reforzó la centralidad de su emplazamiento y coadyuvó a la aceptación plena de los códigos de la arquitectura moderna.

Sortear las limitaciones jurídicas impuestas al crecimiento en altura fue una constante para arquitectos y propietarios, que debieron aprovechar los resquicios legales. A partir de 1944, una solución adoptada para los edificios de apartamentos fue la tipología dúplex, donde mediante la subdivisión de los puntales normados se conseguía incrementar los apartamentos y así simular tener menos niveles. De esta manera, no se contradecían las leyes de ornato y homogeneidad preestablecidas. Sin embargo, la tipología dúplex fue perdiendo fuerza a partir de 1953, ante el boom inmobiliario de grandes torres impulsado por la Ley de Propiedad Horizontal (Álvarez 2022).

La Propiedad Horizontal en Cuba, un estímulo al mercado inmobiliario

En 1948, el arquitecto cubano Horacio Navarrete publicó en la revista *Arquitectura*, el texto “Una ley de propiedad horizontal” (Navarrete 1948), donde expuso sus impresiones de las leyes de pisos aplicadas en Brasil, Chile y Uruguay, resaltando sus beneficios económicos y sociales, e instando a sus colegas del gremio a su estudio y crítica para su adopción en Cuba.

El primer intento regulatorio que reglamentó la propiedad por pisos o apartamentos pertenecientes a más de un titular, haciendo fuerza en el dominio exclusivo del piso y subordinándolo a la copropiedad de los elementos comunes, fue el Decreto Presidencial No. 2890, de 28 de agosto de 1950 (DP 2890/1950, de 28 de agosto). En 1951, la Asociación Interamericana de Abogados celebró en Montevideo su VII Conferencia, a la que fue invitada la Asociación Nacional de Registradores de Cuba, y en la que se acordaron varias resoluciones con el fin de extender la instrumentación de la Propiedad Horizontal en la región. La ponencia “Desarrollos actuales de la Propiedad Horizontal”, presentada por el profesor y abogado cubano Agustín Aguirre Torrado, y otros trabajos fueron antecedentes directos de la Ley-Decreto No. 407 del 16 de septiembre de 1952, que estableció la Propiedad Horizontal en Cuba (Gómez Gil 1954). Al momento de la ley aún se vivía la tensión política que había desencadenado cinco meses atrás el golpe militar del 10 de marzo, y que posicionó a Fulgencio Batista al frente de la dirección del país, marcando una ruptura del orden democrático. La firma de esta ley vino como un signo político para transmitir total confianza y ambiente de estabilidad a los inversores.

La Ley fue elaborada cuidadosamente por el abogado Dr. Arturo Fernández, con vista de los textos legales y la experiencia de las aplicadas en otras naciones, sumándose Cuba al grupo de países que habían adoptado en sus legislaciones tal régimen jurídico de propiedad (Padilla 1954). Se subdividió en cuatro capítulos y comprendió un total de 54 artículos, a través de los cuales se legisló la posibilidad de considerar como apartamento a la construcción que ocupe todo o parte de un piso o de más de uno, en edificio de una o varias plantas, destinado a viviendas, oficinas, explotación de industria o comercio, con salida directa a la vía pública o a un espacio común que conduzca a ella (Art. 3, LD 407/1952, de 16 de septiembre), y que pudiera transmitirse o gravarse y ser objeto de dominio y posesión y de toda clase de actos jurídicos individualmente, con independencia del edificio al cual perteneciese (Art. 4, LD 407/1952, de 16 de septiembre).

Permitía, a su vez, que cada apartamento pudiera pertenecer en comunidad a más de una persona (Art. 7, LD 407/1952, de 16 de septiembre), y otorgaba al titular derecho exclusivo a su apartamento y, junto a los demás titulares, a una participación en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que representara el valor de su apartamento en el edificio (Art. 8, LD 407/1952, de 16 de septiembre). Como elementos comunes generales del inmueble, se identificaban el terreno donde se asentaba el edificio; los cimientos y elementos estructurales comunes; las circulaciones verticales y horizontales (escaleras y ascensores), accesos y vestíbulos; los locales del encargado e instalaciones de servicios técnicos centrales (como electricidad, luz, agua, refrigeración, cisternas, incineradores, y similares); y todo aquello que fuere de uso común del edificio o necesario para su existencia, conservación y seguridad (Art. 11, LD 407/1952, de 16 de septiembre). Se consideraban, además, elementos comunes, pero de carácter limitado, aquellos que se destinasen al servicio de cierto número de apartamentos, con exclusión del resto, expresado en acuerdo por la totalidad de los titulares del edificio (Art. 12, LD 407/1952, de 16 de septiembre). Este régimen trasladó la responsabilidad sobre el inmueble de un único titular a una comunidad de titulares.

Repasar el texto jurídico de la Propiedad Horizontal resulta esencial para entender su verdadera trascendencia en el auge constructivo que despertó en La Habana. En el frenesí inmobiliario, varias fueron las promociones comerciales que, mediante eslóganes pretensiosos, distorsionaron el concepto de este régimen de propiedad. Las propagandas eran de edificios lujosos con un apartamento por cada piso o nivel, acompañadas de frases como: “la verdadera propiedad horizontal, cada piso un solo apartamento”, “sin vecinos que le molesten”, “al vestíbulo de su piso solamente llegarán las personas que vayan a su apartamento”. Tales narrativas de marketing idealizaron la propiedad horizontal, asociándolo al máximo de exclusividad y minimizando su esencia. Con el tiempo, esta distorsión conceptual se fue generalizando hasta el presente. Es preciso tener la claridad del término, ya que precisamente por su carácter innovador generó un amplio repertorio de apartamentos de diversos tamaños y precios, donde constituye una propiedad horizontal tanto los pequeños simples o dúplex de una o dos habitaciones, que comparten mismo piso, como lo es también uno espacioso de tres o cuatros dormitorios de uso exclusivo de su piso.

Según el censo de 1953, el 50 por ciento del fondo de viviendas urbanas de Cuba se concentraba en La Habana. El negocio del inquilinato canalizaba la mayor parte de las inversiones urbanas, constituyendo el 74.5 por ciento de

las viviendas de la ciudad. Durante los años cincuenta el costo del alquiler de un apartamento modesto en La Habana con una habitación, comedor, cocina y baño costaba 30–56 pesos (Ni un centavo ... 1952), mientras que el de dos habitaciones, comedor, cocina y baño, ascendía a 65–75 pesos, situación sumamente tensa cuando para 1957, un 53 por ciento de los trabajadores urbanos devengaban menos de 75 pesos mensuales (Rodríguez y Carriazo 1987). Ante la escasa participación pública en la promoción de viviendas para los amplios sectores populares, el mercado quedó dominado por completo por los intereses privados y una alta especulación. De modo que, esta ley pudo materializar el sueño de vivir en “casa propia” solo para una parte de la llamada clase media.

Discusión

El resorte del verticalismo en El Vedado

La Ley dio respaldo legal a lo que ya se estaba realizando desde hacía algunos años atrás a través de las Cooperativas de Apartamentos, que en esencia ofrecían las mismas posibilidades (Una solución al ... 1954). Su resonante éxito se constató en la rápida acogida por los inversionistas, que a mediados del 1953 – a solo un año de aprobada –, habían construido una decena de inmuebles en la ciudad por un valor de más de siete millones de pesos. Aunque la mayor parte fueron residenciales, la Ley permitió la construcción de edificios para oficinas, industria, comercio o cualquier otro tipo de aprovechamiento independiente. Los elevados precios de los terrenos de las zonas céntricas, donde el metro cuadrado superaba los 100 pesos, llevaron a que los edificios bajos de tres y cuatro plantas dejaran de resultar rentables y, obviamente, este hecho repercutió en buscar el crecimiento en altura, pues la cantidad de pisos que se edificasen sobre el terreno equivaldría a la multiplicación del valor de este (Reffino 1954). Con la nueva disposición, era posible adquirir un apartamento en lugares centrales, abonando el costo del edificio y el terreno a no más de 10 o 15 pesos el metro cuadrado (Sorhegui 1954).

Ante tal presión, en 1953 fue promulgado un decreto que modificaba las alturas máximas para El Vedado, pero, a diferencia del anterior, no fijaba una altura única para todo el territorio. Fue necesaria una división en dos zonas en que los topes se regulaban en relación con el ancho de la calle del frente y no por el número de pisos. En la Zona 1, comprendida entre las calles K, 27 de Noviembre, Infanta y el mar, se permitían alturas menores o iguales que el doble del ancho de la calle, más una fracción que no excediera de dos metros



Figura 4 Edificio Focsa, el más alto de Cuba desde 1956, transgresor de normativas urbanas en su época.

Fuente: Archivo fotográfico del Ministerio de Obras Públicas.

para completar un piso. El basamento podía elevarse hasta 1.20 metros de la acera, tomando como base el punto medio del terreno, no contándose como piso a los efectos de la altura. Solo podían alcanzar mayor altura cuando se precisara construir en las azoteas torres de ascensor, tanques de servicio y locales de desahogo, ocupando no más del 40 por ciento del área de la superficie de la planta inferior. En la Zona 2, que comprendía la mayor parte del barrio, la altura podía alcanzar sólo una vez el ancho de la calle, con las mismas adiciones para completar un piso y sin considerar el basamento como un piso para esos cálculos. En esta zona se diferenciaron las calles Paseo y G (Avenida de los Presidentes), en las que se podían autorizar edificios de hasta diez pisos, siempre que su altura total no excediese los 32 metros (Alturas en El ... 1953; Zardoya 2007).

No obstante, la ligera tolerancia duró muy poco. Apenas unos meses después de esta ley, se autorizaba la construcción del mayor edificio de apartamentos de Cuba, el Focsa, que inició su ejecución en 1954 (Financian un edificio ... 1950) (Figura 4). Sus 121 metros burlaron desmedidamente la regulación, lo que generó polémicas y discusiones. Por tal motivo, el 7 de septiembre de 1953, el Centro de la Propiedad Urbana envió al Alcalde de La Habana una



Figura 5 Edificios altos concentrados en la Zona 1 (izquierda) y muy dispersos en la Zona 2 (derecha).

Fuente: Archivo fotográfico del Ministerio de Obras Públicas.

comunicación, no solo para trasladarle la protesta de algunos propietarios que se consideraban perjudicados con la erección de un edificio de tales proporciones, sino, y principalmente, porque la autorización de dicha obra constituía una infracción de las reglas aprobadas por la Cámara Municipal solo unas semanas atrás. La propia comunicación señalaba que la reglamentación de la altura de los edificios del barrio formaba parte de la necesaria planificación general para evitar el caos urbanístico. En La defensa urbanística del Vedado, se alerta “si se comienza por infringir las normas establecidas, apenas puestas en vigor, no auguramos felices resultados a ningún plan regulador para el futuro” (1955: 9), y más adelante se añade: “De nada servirá nunca la protesta de las entidades si las autoridades, que son las que tienen que hacer cumplir las Ordenanzas, toleran sus transgresiones” (1955: 10).

Ante semejante bloque residencial, en 1955, al Ayuntamiento no le quedó otro remedio que modificar nuevamente las regulaciones (Ordenanzas de construcción ... 1956a; 1956b). Para seguir creciendo sobre la altura máxima especificada, los arquitectos e inversionistas debían reducir la superficie de fabricación un 5 por ciento en cada planta (Artículo 100). También autorizaba, para casos excepcionales, la construcción de edificios con distinta elevación o altura de piso, siempre que estuviesen bien proporcionados, justificados por aciertos de composición artística y belleza, sin que estos se opusieran a razones de higiene, ornato, comodidad o conveniencia pública manifiesta (Artículo 101).

Incluso antes de terminado el Focsa, varios proyectos de edificios con alturas mayores que las permitidas fueron rechazados por el Ayuntamiento. En otros proyectos, sus autores fueron más cautelosos, al concebirlos con diseños estructurales capaces de sostener más plantas en espera de futuras

modificaciones en la Ley. Con la liberación de las alturas, decenas de edificios aprobados para cuatro plantas comenzaron a crecer tras solicitar autorización para ampliación, incluso estando en ejecución las obras de la licencia inicial. De este modo, se levantaron en apenas un lustro las decenas de torres que ocuparon mayormente la zona próxima al litoral y las grandes avenidas, dibujando así la silueta moderna de El Vedado. Sin embargo, la limitación de las alturas permisibles por zonas generó un desbalance desproporcionado en los emplazamientos seleccionados. En el área próxima a La Rampa o Zona 1, con un área de 0.65 km², hubo una mayor concentración y llegaron a construirse 14 edificios altos, alrededor de un tercio del total identificado en el periodo, la mayoría asociados al corredor Calzada-Línea-Calle O. En la Zona 2, con un área ocho veces mayor, solo se hicieron 35, un poco más del doble (Figura 5).

Alianzas para crecer. Financiamiento y constructoras

El impulso decisivo al auge de la Propiedad Horizontal lo dio la Ley-Decreto N° 750 del Seguro de Hipotecas, conocida como Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), y aprobada solo seis meses después, en agosto de 1953 (LD 750/1953, de 20 de marzo). Ambas normativas se articularon fuertemente y fueron trascendentales para el crecimiento urbano de La Habana durante el periodo de estudio. Formaban parte de una estrategia en política económica dirigida a crecer el mercado interno, mediante la expansión del gasto público. Conocida como política del “gasto compensatorio”, conducía a una expansión inflacionaria de la actividad económica, que se cubrió mediante las reservas de divisas acumuladas coyunturalmente durante la Segunda Guerra Mundial. De esta manera, las operaciones financieras derivadas de esta política debían generar una infraestructura propicia para las inversiones extranjeras no azucareras, junto a un proceso de industrialización dependiente, que sería el elemento compensatorio capaz de atenuar los efectos de los vaivenes del sector azucarero (Rodríguez y Carriazo 1987).

Mediante su Plan, la FHA estimulaba la fabricación de viviendas y consentía su pago por plazos mensuales, incluidos intereses y amortizaciones, mediante la supervisión del avance de la construcción. Como entidad aseguradora, sus funciones eran de consulta y dirección, que realizaba a través de sus departamentos de Arquitectura, Construcción, Planificación, Evaluación y Crédito. A su vez, emitía bonos inmobiliarios (para la adquisición de viviendas) y bonos de inversión (para las inversiones complementarias). Los bonos constituían incentivos para captar a los deudores con facilidades y

EL HOGAR QUE USTED SUEÑA
Completamente
Terminado
ESPERA POR USTED!

En lo más céntrico del Vedado, en la calle Línea, está la casa que puede ser suya con las facilidades del Plan FHA.

Y usted no tiene que esperar a que se construya: usted ve la casa, con fabricación de primera, según proyectos aprobados e inspeccionados por el FHA y aprobados y supervisados por el Tribunal de Cuentas. Y desde el mismo momento en que usted abona la entrada, ya puede mudarse para su nueva residencia.

LA CASA PASA A SER SUYA POR SOLO \$2,600 DE ENTRADA

EDIFICIO DEL RETIRO
Radial

Linea No. 460, entre E y F, Vedado - Telf.: F-6378

TODOS LOS APARTAMENTOS TIENEN DERECHO A GARAGE SIN COSTO EXTRA.

Diseño Alvarez Publicidad

Figura 6 Publicidad del edificio del Retiro Radial, proyecto aprobado e inspeccionado por el FHA, y aprobado y supervisado por el Tribunal de Cuentas.

Fuente: ¡El hogar que usted sueña Completamente Terminado espera por usted! Prensa Libre, enero 15 de 1956.

garantías fiscales, fijadas y conciliadas previamente (Muñoz, Rouco y González 2023).

Los nuevos propietarios de inmuebles tendrían entre 25 y 30 años para amortizar al banco el capital y los intereses, teniendo este como garantía la hipoteca de la casa. Bajo este plan se fomentaron decenas de urbanizaciones y edificios de apartamentos en todo el país (Muñoz, Rouco y González 2023). Ambas leyes, conllevan a la multiplicación de los edificios de apartamentos en los cuales se invirtieron desde 1952 a 1958, solamente en la provincia de La



Figura 7 Edificios de la Constructora de Apartamentos de Propiedad Individual CAPI, SA (1955, Arq. Federico de la Vega) (izquierda) y la Inmobiliaria Edasin (1956, Arq. Luis Delfín Valdés) (derecha), ambos en la calle Línea.

Fuente: Archivo fotográfico del Ministerio de Obras Públicas.

Habana, \$183,379,000 en la construcción de 14,572 edificios residenciales para un total de 42,528 apartamentos gestados para los sectores de ingresos medios y altos de la sociedad (Batista 1961). Hasta el momento del cierre de esta investigación, se había logrado documentar que 22 edificios altos incluidos en la muestra de estudio (41 por ciento del total) estaban acogidos al Plan FHA (Figura 6).

Los constantes altibajos de la economía cubana hicieron que los patrones inversionistas se enfocaran fundamentalmente hacia destinos más seguros, que garantizaran que los capitales se asentaran con finalidad rentista o en operaciones especulativas. Es así como numerosas empresas y propietarios se aventuraron en el jugoso negocio inmobiliario, y para la década de 1950, existían 54 empresas dedicadas a operaciones inmobiliarias, sumaban 28 las vinculadas a los materiales de construcción, 59 a la banca, 41 a los seguros, y 57 eran contratistas o ejecutoras (Jiménez 2014).

Ante los elevados costos de los terrenos y de la posterior ejecución de las obras, ambas leyes llevaron a que los principales inversores fueran compañías dedicadas expresamente a la construcción y venta de propiedades. La Constructora de Apartamentos de Propiedad Individual (CAPI, SA) fue pionera en estas acciones, al ejecutar un primer edificio de 62 apartamentos en la Calle 23, en 1953, y un segundo, dos años más tarde, con 91 unidades, en la



Figura 8 Edificios del Retiro Médico (1958, Arq. Antonio Quintana, de Quintana-Rubio-Pérez Beato, Arquitectos), y Someillán (1957, Arq. Fernando R. De Castro).

Fuente: Archivo fotográfico del Ministerio de Obras Públicas.

intersección de las calles Línea y L, ambos proyectados por el arquitecto Federico de la Vega. Otras compañías se formaron solo para la construcción de un determinado edificio, como las inmobiliarias Edasin, Vista al Mar, Quince Pisos, Raca, Cimsa y Monasterio. En algunos casos, esto quedaba indicado desde su nombre legal (Inmobiliaria G y 13, Compañía G y 25), mientras en otros sugería una inversión colectiva (Cooperativa Residencial Gemar) (Figura 7).

Las empresas con mayor jerarquía y capital se asociaban a estudios y proyectistas de reconocido prestigio, como Quintana-Rubio-Pérez Beato, Adolfo Pérez Llana, Pascual de Rojas, Fernando R. de Castro, Gustavo Moreno y Laureano Cancio Prades, y empresas ejecutoras, como la Constructora Metropolitana, con varias obras en la zona del borde marítimo. Para la ejecución del edificio Focsa, se asociaron los arquitectos Ernesto Gómez Sampera, Mercedes Díaz y Martín Domínguez, y el ingeniero Bartolomé Bestard, que se apoyaron para los cálculos estructurales en la firma de ingenieros Sáenz, Cancio y Martín. Otras compañías constructoras importantes fueron Naroca, Cenit y Pedro de Mena.

Algunos sectores profesionales se sumaron al frenesí de las alturas, con el fin de ubicar oficinas confortables en un área céntrica de El Vedado y, a la vez, facilitar a sus trabajadores viviendas de calidad. Se edificaron el edificio del Seguro del Médico, sede de los Colegios Médicos Nacional y Municipal de La

Habana, oficinas, banco de sangre y otras facilidades; y del Retiro Radial, para locutores, artistas, empleados y obreros de la industria y el comercio de la Radio Nacional. Asimismo, entre 1957 y 1958, Gaspar Pumarejo, empresario de los medios de difusión, edificó un conjunto de tres edificios de apartamentos para la Escuela de Televisión. Sin embargo, el estudio arrojó que el 46 por ciento de los edificios de la muestra, la mayoría de entre 8 y 13 plantas, fueron promovidos por propietarios individuales, donde sobresalen Guillermo A. Someillán, poderoso inversor que logró edificar cinco inmuebles entre 1955 y 1958 (Figura 8).

Para la facilitar la posterior adquisición de una propiedad, la mayoría de estos grandes edificios se financiaron en alianzas con entidades e importantes bancos, pues su elevado costo total se volvía asequible para la pequeña burguesía y sectores medios en ascenso solo al dividirse ese valor entre todos los apartamentos. Según las condiciones de cada propiedad, como su área de fabricación, la posición en el edificio – tanto horizontal como vertical –, las facilidades funcionales interiores vinculadas al confort, y la ubicación del edificio en la ciudad, los precios de los apartamentos simples se movían en el entorno de los 8 mil y 22 mil pesos, valores que podían llegar a duplicarse en los dúplex y penthouses. le del permitió a un segmento del sector profesional y laboral de ingresos medios disponer del capital necesario para adquirir un apartamento.

Sobre las torres de El Vedado, el historiador y crítico, arquitecto Roberto Segre, señaló que “representan la reapropiación de la centralidad en contraposición a la tradicional evasión suburbana de la clase dominante” (1980: 21), y en alusión al Focsa añadió: “El aislamiento de las grandes mansiones de la época del 20, se convierte ahora en un aislamiento colectivo, que elude la trama urbana como ámbito de vida” (1980: 22).

El perfil de La Habana moderna

Si inicialmente el crecimiento vertical sucedió en lotes y manzanas con emplazamiento diverso, muchas veces inmerso en la trama interior, en la medida que avanzaba la década se hacían elegibles los cruces viales importantes y los tramos de avenidas cuya linealidad y amplitud permitían una apreciación inmediata desde diversos puntos, convirtiéndolos en hitos urbanos. La calle Línea, había ganado en importancia gracias a la apertura de un túnel bajo el río Almendares en abril de 1953, que facilitó el desplazamiento y la conexión expedita con Miramar y los centros de ocio del oeste de La Habana. Esta obra formaba parte de la propia modernización del transporte y la infraestructura asociada, pues apenas desde unos meses antes los antiguos tranvías se sustituían por autobuses y del lado oeste del río se pavimentaba la Avenida Columbia o 31. Estas razones



Figura 9 Los primeros edificios altos de la calle Línea.

Fuente: Archivo fotográfico del Ministerio de Obras Públicas.

resultaron atractivas para inversores y propietarios que la eligieron para levantar allí varios inmuebles, rebautizada como Avenida General Batista a partir de 1953 por voluntad de los integrantes de la Asociación de Comerciantes e Industriales del Vedado, para mostrar simpatías con el tirano militar (Inaugurarán hoy a ... 1953), denominación que no fructificó entre los ciudadanos. Su trazado diagonal sobre la cuadrícula urbana de base, conforma perspectivas singulares donde es posible apreciar las torres en su pugna por la altura. Solo entre 1953 y 1958 ya existían catorce de ellas, la mayoría de entre 12 y 30 plantas, por lo que esta vía puede considerarse la reina de las alturas en El Vedado (Figura 9). De igual forma, varias torres se ubicaron en primera línea de costa para conquistar el litoral, ya fuese en la Avenida Malecón o sus proximidades, mientras que otras optaron por posicionarse en G (Avenida de los Presidentes) o Paseo.

Entre 1952 y 1959, se construyeron 54 edificios de apartamentos cuyas alturas oscilaron entre ocho y 36 plantas, que a su vez generaron más de 2 mil apartamentos de diferentes tipologías y dimensiones (Gráficos 1 y 2). La revisión documental también demostró que el número de licencias para la construcción de torres de apartamentos a partir de 1953 mantuvo un ascenso paulatino y constante. Tales cifras demuestran el éxito sobre el mercado inmobiliario de las leyes vinculadas con la Propiedad Horizontal y el Seguro de Hipoteca (FHA), que, a su vez, se tradujo en una consecuente verticalización

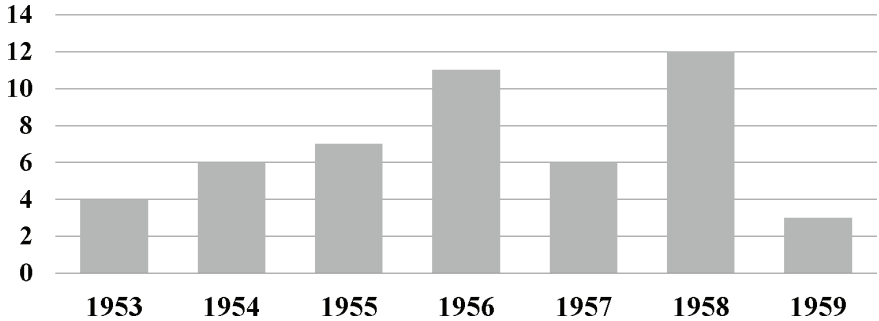


Gráfico 1 Total de edificios por años de aprobación

Fuente: Cálculos de los autores a partir de las fuentes primarias consultadas

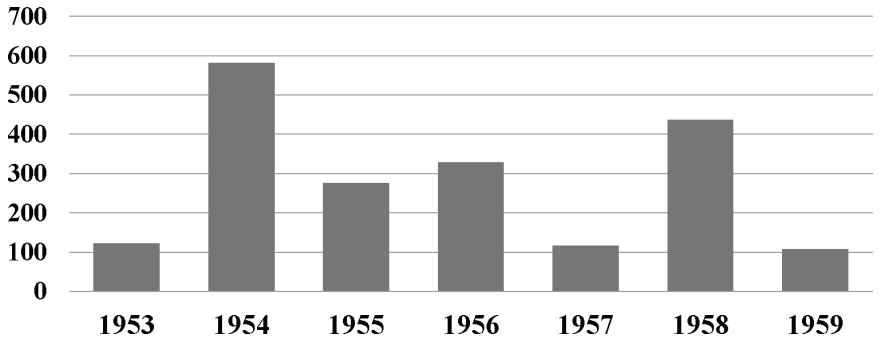


Gráfico 2 Total de apartamentos

Fuente: Cálculos de los autores a partir de las fuentes primarias consultadas

edilicia. En cuanto al número de apartamentos, resalta el año 1954, donde se aprobó la ejecución del Focsa, con 373 viviendas, coloso habitacional que, aún hoy, sigue constituyendo el edificio residencial más grande de Cuba.

La era de las grandes torres llegó a fin durante los primeros años de la Revolución Cubana. A partir de 1959, la producción arquitectónica dio un giro total, motivado por el interés de frenar el desbalance heredado entre la capital y el resto de las ciudades del país, y el que existía entre las áreas centrales y la periferia de la propia ciudad. Entre 1959 y 1961, se prohibió el desahucio, se rebajaron sustancialmente los alquileres de las viviendas y se expropiaron grandes inmuebles de la burguesía. El júbilo popular coexistió con el rechazo de las capas sociales más solventes, entre ellas, los actores del mercado inmobiliario, abogados, inversores, contratistas y

arquitectos, desencadenando un fuerte éxodo y la desarticulación del engranaje financiero y constructivo. En 1959, varios de estos edificios residenciales aún en ejecución, fueron expropiados a sus propietarios que abandonaron el país. Al asumir el Estado cubano la propiedad sobre ellos, los destinó a residencias estudiantiles. De esta forma, miles de jóvenes de todo el país tuvieron la oportunidad de cursar sus estudios universitarios en La Habana mediante masivos planes de becas.

El auge del verticalismo residencial de este periodo asumió los códigos del Movimiento Moderno en una amplia diversidad de soluciones. No siempre la expresión racionalista de estos edificios se adecua coherentemente a la trama urbana, a pesar de que sus soluciones de fachada posean una correcta composición y un claro ordenamiento de sus elementos expresivos. Pero por razones de espacio, escapan del alcance de este primer acercamiento, de modo que para futuros estudios será posible explorar en sus rasgos tipológicos, formales y estéticos.

Conclusiones

El presente trabajo ha intentado profundizar en el rol que desempeñó la Ley de Propiedad Horizontal en la verticalización de la ciudad tomado como análisis El Vedado. Mediante hallazgos documentales busca avanzar en la comprensión e impacto de esta norma jurídica como parte de la historia de la vivienda urbana en la etapa republicana.

La paulatina adopción de la propiedad horizontal en diferentes naciones, surgida en la práctica como consecuencia natural de la evolución del derecho inmobiliario y de las ideas jurídicas de su aplicación, repercutió en el crecimiento de las ciudades y dinamizó las formas de acceder a una vivienda. La influencia regional caló en el campo jurídico cubano, a través de abogados y de arquitectos que se pronunciaron por la instrumentación de este mecanismo. De esa manera, atendiendo a las experiencias de sus naciones vecinas, Cuba adoptó la Propiedad Horizontal comenzando la década de 1950, con un contexto político y económico que favoreció a la inversión en el sector inmobiliario.

A su vez, la Ley de Propiedad Horizontal fue también resultado de presiones y reclamos de muchos inversionistas y propietarios que a lo largo de los años abogaron por la necesidad de dinamizar el mercado del suelo en aras de satisfacer una demanda de viviendas para una clase media en ascenso. Constituyó, sin dudas, un resorte que estimuló la inversión, las finanzas, el sector de la construcción y las industrias afines, con un impacto notable en el mercado inmobiliario cubano.

La adopción de la ley conllevó a sucesivas modificaciones regulatorias de las alturas y puso fin a la apacible homogeneidad altimétrica que había predominado en El Vedado hasta entrada la década de 1950. La erección del Focsa, al quebrantar las alturas permitidas, se convirtió en un parteaguas en el ritmo

de la verticalización residencial, permitió que muchos otros edificios fueran aprobados por el Ayuntamiento con proyectos concebidos para crecer a la espera de futuras flexibilidades de las leyes. En efecto, la liberación de las alturas a partir de 1955 generó un frenesí constructivo con más de 50 torres en apenas cinco años.

Pese a los intentos de regular el crecimiento de las torres mediante la delimitación por zonas de El Vedado, la ocupación anárquica generó entre ambas un desbalance desproporcionado en los emplazamientos, fruto de la libre especulación frenada en 1959. La mayor parte se ubicó en la avenida Línea (26.4 por ciento) y en las zonas próximas al litoral para conformar un skyline que ha persistido durante más de 60 años como identificador de La Habana moderna y que, a la luz del tiempo, es posible verlo como uno de sus sellos patrimoniales.

Bibliografía

- “Alturas de los edificios en El Vedado (Acuerdos y Disposiciones)”. (1954), en Ángel Luis Valladares (ed.), *Urbanismo y Construcción*, 2da ed. La Habana: P. Fernández y Cía., 479–481.
- “Alturas en El Vedado. Por Acuerdo No. 30 de 24 de Agosto de 1953”. (1954), en Ángel Luis Valladares (ed.), *Urbanismo y Construcción*, 2da ed. La Habana: P. Fernández y Cía., 481–482.
- Álvarez, Ángel Manuel. (2022) “Apartamentos dúplex en La Habana, 1940–1959: la historia no contada del crecimiento en altura de la ciudad”. *Arquitectura y Urbanismo*. 43(2), 80–91. <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/712/651>
- Batista, Fulgencio. (1961) *Piedras y leyes*. México: Ediciones Botas.
- Bendersky, Mario J. (1964) “Introducción al estudio de la Propiedad Horizontal”. *Lecciones y ensayos*, (26), 7–29. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/lecciones-ensayos/article/view/12688/11382>
- Cossío, Raúl. (1947) “Proyecto de Zona Apartamental de El Vedado”. *Arquitectura*, 15(162), 33–36.
- Financian un edificio de 32 plantas. (1950) *El País*, 21 de enero, 12.
- Gómez Gil, Orlando. (1954) *La propiedad horizontal en Cuba*. La Habana: Lex.
- Inaugurarán hoy a las 8 la Calle Línea. (1953) *Diario de La Marina*, 15 de diciembre, 1 y 32.
- Jiménez, Guillermo. (2014) *Los propietarios de Cuba 1958*. 4ta ed. La Habana: Ciencias Sociales.
- “La defensa urbanística del Vedado”. (1955) *Revista Nacional de la Propiedad Urbana*, 22(261), 9–10.
- López Díaz, Jesús. (2003) “La relevancia de la vivienda social en el origen de la arquitectura contemporánea”. *Espacio, Tiempo y Forma, Serie VII, Historia del Arte*, (16), 179–197. <http://revistas.uned.es/index.php/ETFVII/article/view/2405>
- Muñoz, Ruslan y Gabriela González. (2015) “Labor desarrollada por el Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda, (INAV) en La Habana (1959–1962)”. *Invi*, 30(84), 89–120. <http://www.revistainvi.cl/index.php/INVI/article/view/941>

- Muñoz, Ruslan, Alexis Jesús Rouco y Carla González. (2023) “Periferias hipotecadas. El impacto de la FHA en el crecimiento urbano de La Habana [1953–1963]”. *Revista Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, LV(216 verano), 467–486 <https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.216.11>.
- Navarrete, Horacio. (1948) “Una ley de propiedad horizontal”. *Arquitectura*, 16(178), 129–133.
- Ni un centavo se ha dedicado para construir viviendas baratas para las clases populares. (1952) *Noticias de Hoy*, 30 de julio, 1.
- “Ordenanzas de construcción. Modificaciones introducidas en su articulado aprobadas por el Ayuntamiento de La Habana”. (1956a) *Revista Nacional de la Propiedad Urbana*, 23(263), 28–29.
- “Ordenanzas de construcción. Modificaciones introducidas en su articulado aprobadas por el Ayuntamiento de La Habana (conclusión)”. (1956b) *Revista Nacional de la Propiedad Urbana*, 23(264), 27–28.
- Padilla, Bartolomé S. (1954) “El autor de la Ley de Propiedad Horizontal”. *Revista Nacional de la Propiedad Urbana*, 21(242), 15.
- Rabinovich, Isaac, Augusto Flórez y Luis Hernán Jaramillo. (1961) “La propiedad horizontal desde el punto de vista jurídico”. *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 7(34) 11–55. <https://revistas.upb.edu.co/index.php/derecho/article/view/5917>
- Reffino, Virgilio. (1954) “La Propiedad Horizontal de los inmuebles”. *Revista Nacional de la Propiedad Urbana*, 21(240), 17–19.
- República de Cuba. Decreto Presidencial (DP) 2890/1950, de 28 de agosto. *Gaceta Oficial*, 22 de septiembre de 1950, núm. 222, pp. 20005 a 20009.
- República de Cuba. Ley-Decreto (LD) 407/1952, de 16 de septiembre de 1952. *Gaceta Oficial*, 18 de septiembre de 1952, extraordinaria, núm. 18, pp. 1 a 6.
- República de Cuba. Ley-Decreto (LD) 750/1953, de 20 de marzo, sobre el Seguro de Hipotecas. *Gaceta Oficial*, 21 de marzo de 1953, extraordinaria, núm. 24, pp. 1 a 8.
- Rodríguez, José Luis y George Carriazo. (1987) *Erradicación de la pobreza en Cuba*. La Habana: Ciencias Sociales.
- Segre, Roberto y Carlos Sambricio (2000) *Arquitectura en la ciudad de La Habana. Primera modernidad*. Barcelona: Sociedad Editorial Electa España SA.
- Segre, Roberto. (1980) *La vivienda en Cuba en el siglo XX: República y Revolución*. Ciudad de México: Concepto SA.
- Sorhegui, Agustín. (1954) “El régimen de Propiedad Horizontal y el incremento de las construcciones”. *Revista Nacional de la Propiedad Urbana*, 21(240), 12.
- “Una solución al problema de la vivienda. La Cooperativa de Apartamento del Dr. Aurelio Espinosa”. (1954) *Revista Nacional de la Propiedad Urbana*, 21(240), 23.
- “Universalidad de la Propiedad Horizontal de los inmuebles”. (1954) *Revista Nacional de la Propiedad Urbana*, 21(240), 25–28.
- Zardoya, María Victoria. (2007) “El Vedado: la ley y el orden”, en Dirección Provincial de Planificación Física Ciudad de La Habana (ed.), *Regulaciones Urbanísticas. Ciudad de La Habana. El Vedado. Municipio Plaza de la Revolución*. La Habana: Ediciones Boloña-Ediciones Unión, 33–45.