



Rascacielos de La Habana. La silueta habanera de los cincuentas se ha mantenido prácticamente invariable por más de seis décadas. Fuente: Autor.

Apartamentos dúplex en La Habana, 1940-1959: la historia no contada del crecimiento en altura de la ciudad

Ángel Manuel Álvarez Gómez

RESUMEN: El artículo tiene el objetivo de develar la historia de los apartamentos dúplex en La Habana, en el periodo de 1940 a 1959, y su influencia sobre el crecimiento en altura de la ciudad. Se trata de una investigación histórica, en la que se documentaron 27 edificios de apartamentos, seis de ellos conformados enteramente por apartamentos dúplex. Se argumenta cómo a partir de mediados de la década de los años 40, el empleo de los apartamentos dúplex en La Habana permitió hacer más rentable el negocio del arrendamiento, al aumentar la cantidad de domicilios en un edificio, sin incumplir con el número de pisos exigido por las Ordenanzas de Construcción vigentes. En medio de la proliferación de edificios altos que se produjo tras la aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal en 1952, esos apartamentos, junto con los penthouses, pasaron a ser los más cotizados por asociarse a una mejor posición económica.

PALABRAS CLAVE: apartamentos dúplex, crecimiento en altura de la ciudad, La Habana, mercado inmobiliario, penthouses

Duplex apartments in Havana, 1940-1959: The Untold Story of the City's Growth in Height

ABSTRACT: The article has the objective of revealing the history of duplex apartments in Havana in the period from 1940 to 1959, and its influence on the growth in height of the city. This is a historical investigation, in which 27 apartment buildings were documented, six of them made up entirely of duplex apartments. From the mid-1940s, duplex apartments proliferated in Havana. This article argues that this new type of apartment fostered higher profits in the rental housing industry, by permitting the increase of the number of dwellings in a building, without contravening contemporary Planning Regulations (Ordenanzas de Construcción) with regard to the permitted number of floors. As high-rise buildings multiplied in the city, following the passing of the Horizontal Property Law in 1952, these apartments, along with penthouses, proved to be the most desirable types, for being associated with a higher economic standing.

KEYWORDS: city growth in height, duplex apartments, Havana, Penthouses, rental housing market

RECIBIDO: 9 octubre 2022

ACEPTADO: 30 diciembre 2022

Introducción

El Diccionario de Uso del Español Actual, impreso en España en 2010, define dúplex como una vivienda constituida por la unión de dos pisos o apartamentos superpuestos, comunicados entre sí por una escalera interior, y explica, además, que en la planta alta del dúplex están los dormitorios y baños.¹

Esta definición es válida en toda Europa, donde el término va acompañado generalmente de un sustantivo. Se dice piso dúplex o casa dúplex, lo que distingue cuando se trata de edificios de varios pisos o de viviendas aisladas. La casa europea, estrecha y alta debido a los altos costos del suelo, encontró en las soluciones dúplex, tríplex, o de más pisos, una alternativa para crear recintos unifamiliares en zonas de alta densidad poblacional con predominio de la medianería.

En Cuba, la terminología dúplex se asocia con los apartamentos de un edificio y no con viviendas individuales. Se entiende como edificio dúplex aquel inmueble conformado únicamente por viviendas en dos niveles, aunque su distribución en planta puede variar dentro de una misma obra. También pueden coexistir apartamentos dúplex y sencillos en un mismo edificio.

La célula dúplex llegó a Cuba por razones de índole práctica, sin el trasfondo teórico de las corrientes internacionales que trataban el tema.² Con ellas se logró multiplicar el número de apartamentos en un edificio para poder subdividir entre mayor número de inquilinos los altos costos que habían alcanzado los lotes de terreno dentro de la trama urbana, sin incumplir con el número de pisos exigido por las Ordenanzas de Construcción. De modo que el uso de esta modalidad, permitió con anterioridad a 1952, fecha en que se aprobó la Ley-Decreto No.407, conocida como Ley de Propiedad Horizontal (LPH), ganar entre cinco y diez metros por encima de la altura legislada. Hasta ese momento no se permitía adquirir un apartamento, sin poseer la propiedad del terreno o del resto de las viviendas del edificio. La aprobación de la denominada LPH, que consideraba cada local, apartamento o espacio de la propiedad como una finca independiente, terminó con ese obstáculo legal y, como consecuencia, permitió el desarrollo en altura de las diferentes zonas de la ciudad.

A partir de una investigación de archivo en la que se documentaron 27 edificios de apartamentos, seis de ellos enteramente dúplex (Tabla 1), se reflexiona sobre su impacto en el crecimiento en altura de la ciudad de La Habana, preámbulo del despegue que se produjo tras la aprobación de la LPH en 1952. Al mismo tiempo, se analiza cómo los dúplex dejaron de utilizarse de forma clandestina y enmascarada, y llegaron a ser aceptados por las autoridades, arquitectos, propietarios y público en general.

¹ El término dúplex no estaba reconocido en otros diccionarios de los años cincuenta, precisamente en el momento en que se estaban construyendo los edificios. El Diccionario de Uso del Español Actual tuvo su primera edición en 1997 y la octava en 2006. La edición aumentada y actualizada del 2010 conservó la introducción escrita por Gabriel García Márquez.

² Los primeros prototipos internacionales de la tipología dúplex fueron concebidos después del fin de la Primera Guerra Mundial en la naciente Unión Soviética. El bloque residencial del complejo de edificios Narkomfin (1928-1932), del arquitecto ruso Moiséi Guinzburg, ejemplo de casa-colectiva destinada a las clases de menos ingresos, se convertiría en referente para la construcción de los modernos bloques de apartamentos en Europa. Por su parte, Le Corbusier reconoció la influencia que tuvo Narkomfin sobre él en la conceptualización de los denominados "Cinco postulados de la Nueva Arquitectura" y en la creación de la Unité d'Habitation de Marsella, realizada después de concluido el segundo conflicto bélico, entre los años 1947-1952. Edificio Narkomfin. Disponible en <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/edificio-narkomfin/>

Tabla 1. Datos de las 27 obras estudiadas, con indicación de la dirección actual, propietarios originales y arquitectos.

| No. | Año | Dirección | Arquitecto o Director Facultativo | Propietario |
|-----|----------------|---|---|------------------------------------|
| 1 | 1942-1944 | Edificio de apartamentos SOLIMAR | Manuel Copado Hernández | María Vivanco, Vda. de Gómez Mena |
| | | Soledad No. 205, esquina a San Lázaro, Centro Habana. | | |
| 2 | 1944 | Edificio Dúplex | Manuel Ángel González del Valle | Lilliam Gómez Mena de Fanjul |
| | | Marina No. 61, esquina a Hornos, Centro Habana. | | |
| 3 | 1946 | Edificio Dúplex | Nicolás Arroyo y Gabriela Menéndez | Berta García Barillas |
| | | Espada No. 5-7, entre Infanta y 25, Centro Habana. | | |
| 4 | 1946-1949-1953 | Edificio de apartamentos | Emilio de Junco, Miguel Gastón y Martín Domínguez | Eduardo J. Suárez- Rivas y Morales |
| | | Calle 21 No. 15, entre N y O, Vedado. | | |
| 5 | 1949 | Edificio de apartamentos | Nicolás Arroyo y Gabriela Menéndez | Enrique Menéndez Herrera |
| | | Calle 23 No. 1956 entre 14 y 21, Vedado. | | |
| 6 | 1950-1954-1956 | Edificio Dúplex | Antonio Quintana, Alberto Beale, Manuel A. Rubio y Augusto Pérez-Beato Pernas | Enriqueta Fernández Casas. |
| | | Calle 23 No. 1519, esquina a 26, Vedado. (23 y 26) | | José N. Rodríguez Feo (Tutor) |
| 7 | 1950 | Edificio de apartamentos | Max y Enrique Borges Recio | Ildelfonsa Someillán |
| | | Calzada No. 951 esquina a 8, Vedado. | | |
| 8 | 1950 | Edificio de apartamentos | Silverio Bosch y Mario Romañach | Guillermo Alonso Pujols |
| | | Calle 8 entre 5ta y 5ta B, Miramar | | |
| 9 | 1952 | Edificio de apartamentos | Frank Martínez | Indalecio Pertierra Liñero |
| | | Calle 30 entre 1ra y 3ra, Miramar | | |
| 10 | 1950-1952 | Edificio de apartamentos | Nicolás Arroyo y Gabriela Menéndez | Carlos J. López-Silverio Oña |
| | | Calzada No. 602-604-606 entre C y D, Vedado. | | |
| 11 | 1951 | Edificio de apartamentos | Carlos P. Uhrbach (Director Facultativo) | Cía Inmobiliaria Yatá, S.A. |
| | | Calle 21 No. 802, entre 2 y 4, Vedado | | |
| 12 | 1951 | Edificio Dúplex 1005 | Alfonso Rodríguez Pichardo | Cía Jovemar, S.A. |
| | | San Lázaro No. 872 esquina a Marina, Centro Habana | | |
| 13 | 1951 | Edificio de apartamentos | Nicolás Arroyo y Gabriela Menéndez | Propietario desconocido |
| | | Calle 16 No. 2, esquina a Calzada, Vedado | | |
| 14 | 1951 | Edificio de apartamentos | Carlos F. Artaud Aday (Artaud y Gutiérrez) | Cía de Inversiones Fanza, S.A. |
| | | Calle 17 No. 800-802, esquina a 2, Vedado | | |
| 15 | 1953-1956 | Edificio Dúplex | Delio Valdés Vázquez | Cía Moczán, S.A. |
| | | Avenida 63 No. 1182, entre 118 y 120, Marianao | | |

Tabla 1. Continuación

| No. | Año | Dirección | Arquitecto o Director Facultativo | Propietario |
|-----|-----------|--|--|---|
| 16 | 1953-1956 | Edificio Propiedad Horizontal | Ángel y Fernando de Zárraga Moya | Ángel y Fernando de Zárraga Moya |
| | | Línea No. 53, entre M y N, Vedado | | |
| 17 | 1954 | Edificio de apartamentos | Vidal Vila Morales | Alberto Garrido Beltrán y Araceli Beltrán López |
| | | Avenida 3ra No. 9606, entre 96 y 96A, Playa | | |
| 18 | 1954 | Edificio de apartamentos TRANSACO | Armando Bermúdez López | José Emilio Ferrer Dalmau |
| | | Galiano No. 115 entre Trocadero y Ánimas, Centro Habana. | | |
| 19 | 1954 | Edificio de apartamentos | Vidal Vila Morales (Director Facultativo) | José M. Ferrer Almirall y Antonio Font Calvo |
| | | Calle L No. 107, entre 11 y 13, Vedado. | | |
| 20 | 1954 | Edificio de apartamentos | Enrique Govantes (Director Facultativo) | Jorge y Narciso Dávalos Reyling |
| | | Calle 19 No. 1318, entre 22 y 24, Vedado. | | |
| 21 | 1955 | Edificio Propiedad Horizontal NAROCA | Darío Rojo Calderín | Compañía Constructora Naroca, S.A. |
| | | Paseo No. 158, esquina a calle Línea. | | |
| 22 | 1954-1956 | Edificio FOCSA | Ernesto Gómez Sampera y Martín Domínguez | Fomento de Obras y Construcciones, S.A. |
| | | Manzana comprendida entre las calles 17, M, 15 y N, Vedado | | |
| 23 | 1956 | Edificio Propiedad Horizontal | Gustavo Moreno López y Ana Vega | Cooperativa Residencial Gemar, S.A. |
| | | Calle G No. 460, entre 19 y 21, Vedado | | |
| 24 | 1957 | Edificio Propiedad Horizontal | Alberto Renaud Martínez (Director Facultativo) | Matilde Martínez López |
| | | Calle 23 No. 670-672, esquina a D, Vedado. | | |
| 25 | 1957 | Edificio Propiedad Horizontal | Ángel Cano Suárez | Guillermo A. Someillán González |
| | | Línea No. 6 (Calle 15 No. 9), entre N y O, Vedado | | |
| 26 | 1957 | Edificio Propiedad Horizontal | Fernando R. de Castro | Inversiones Someca, S.A. |
| | | Línea No. 452 (F No. 226), entre E y F, Vedado | | |
| 27 | 1957 | Edificio Propiedad Horizontal | Adolfo Pérez Llana | Inmobiliaria Monasterio, S.A. |
| | | Calzada No. 51, esquina a 13, Vedado | | |

Fuente: Autor, 2022.

Dúplex en La Habana: ¿apartamento de lujo o vivienda económica?

El dúplex habanero más antiguo que se ha documentado en esta investigación, data del 1944, y se ubicó en el límite oeste del parque Maceo, en lugar de otro edificio que ya había comenzado a construirse, ambos proyectados por el arquitecto Manuel Ángel González del Valle (Tabla 1). Fue concebido para satisfacer las exigencias de una clientela acomodada, con entradas y habitaciones diferenciadas para criados, elevador de servicio y otras prestaciones y comodidades.

El proyecto definitivo incluyó cinco pisos dobles, como resultado de subdividir a la mitad el puntal permitido para la zona, acción que no fue aprobada en un primer momento por las autoridades de salubridad e higiene locales. Luego de aclarar e informar al Ministerio correspondiente las características y beneficios de las viviendas tipo dúplex, el edificio fue aprobado de manera excepcional por la propia Dirección de Ingeniería, adscrita al Ministerio de Salubridad³. [1]

La solución definitiva sobresalió por la distribución interna de sus apartamentos, inédita en Cuba. En planta baja se situaron las funciones sociales (vestíbulo, living room, comedor, pantry, cocina y terrazas), mientras los tres dormitorios, baños, terrazas y closets se trasladaron al piso superior. (Figura 1)

Dos años después fue aprobado el denominado Proyecto de Viviendas Económicas de la calle Espada, otro edificio dúplex con apartamentos de distribución similar, pero sin servicio de criados, elevadores o terrazas.

En realidad, se trató de un conjunto compuesto por treinta y seis casas, de dos niveles cada una, distribuidas en dos cuerpos separados por un amplio jardín o patio interior para garantizar la ventilación higiénica de todos los apartamentos, donde prácticamente todos resultan ser exteriores. [2] A pesar de no ser necesario en esa zona, el área verde, los pasillos laterales y la parte descubierta, sobrepasaban el 33% del terreno, lo que permitió disminuir los puntales interiores de los apartamentos a 2,60 y 2,70 metros, e hizo que Salubridad aprobara el proyecto, gracias a las buenas condiciones de ventilación y privacidad de las residencias.

Otro aspecto de interés del edificio de la calle Espada fue su distribución flexible, que podía adaptarse a las necesidades de los clientes. Sin cambio estructural alguno, los dormitorios de dos viviendas contiguas se podían unificar, logrando apartamentos diferentes de una y tres habitaciones. Pero en la práctica esa idea innovadora fue desaprovechada, y los apartamentos finales mantuvieron la misma cantidad de dormitorios. (Figura 2)

[1] Archivo Nacional de Cuba (ANC). Fondo de Urbanismo, Legajo 61M, Expedientes No. 13407, 1944. Carta con fecha 1 de noviembre de 1943, dirigida al Registro General del Municipio de La Habana, firmada por Lilian Gómez Mena en calidad de propietaria.

[2] Archivo Nacional de Cuba (ANC). Fondo de Urbanismo. Legajo 61M, Expediente No. 7056 del 14 de marzo de 1946. Calle Marina, esquina a Hornos.



Figura 1. Edificio denominado con toda intención Dúplex, primero de su tipo en Cuba, 1943-44 (Tabla 1, No.2). Fuentes: colección privada del Lic. Juan de las Cuevas Toraya (izquierda) y autor (derecha).



Figura 2. Conjunto de viviendas económicas de la calle Espada No. 5-7, Centro Habana, 1946 (Tabla 1, No. 3). Fuente: autor.

³ Los propietarios del Edificio Dúplex de Marina y Hornos estaban emparentados con los dueños del Solimar, otro edificio cercano, construido en igual período de tiempo por el Ing. Arq. Manuel Copado Hernández, 1942, que tampoco respetó la altura permitida para su zona de ubicación, sin consecuencias legales.

Los vericuetos legales para la aprobación de las células dúplex. La fusión de apartamentos sencillos y dúplex en un mismo edificio

A partir de 1944, los arquitectos utilizaron la tipología dúplex para la realización extraordinaria de un tipo de obras que no se diferenciaba en altura del resto de las existentes de la ciudad, aunque contaban con una mayor cantidad de pisos. Gracias al diseño de sus fachadas, concebido de forma tal que simulaba que el edificio tenía menos niveles, y que, aparentemente, no contradecía las leyes de ornato y homogeneidad preestablecidas, sus licencias fueron otorgadas.

En un inicio esos intentos por crecer en altura fueron el resultado de la subdivisión de los puntales normados para las calles de primer orden. En teoría, las alturas vigentes de 6,00; 4,89 y 4,18 metros de los pisos bajo, segundo y tercero, respectivamente, podían fraccionarse y conformar viviendas en dos niveles sin modificar la altura total de los edificios. Y aunque en la práctica se duplicaban los pisos permitidos por el Ayuntamiento, ante los ojos de la Ley se daba cumplimiento al Artículo 96 del Capítulo VI de las Regulaciones Urbanas, que estipulaba la cota de las construcciones, sin insistir en la cantidad de pisos estructurales. Asimismo, la imposibilidad de subdividir los puntales de las calles secundarias, que oscilaban entre 3,80 y 5,55 metros, explica la presencia de los edificios dúplex sólo en las arterias principales de la ciudad. [3, p. 14]

La aprobación de los primeros dúplex no quedó exenta de fuertes debates entre los arquitectos y entidades decisoras, que fueron resueltos en sesiones extraordinarias del Ayuntamiento de La Habana. De hecho, dos edificios emblemáticos de la arquitectura dúplex en El Vedado: los apartamentos proyectados por la firma de arquitectos Arroyo & Menéndez en 1949, ubicados en 23 y 14, y el dúplex ubicado en 23 y 26, concebido por Antonio Quintana Simonetti, Alberto Beale, Manuel A. Rubio y Augusto Pérez-Beato en 1950, estuvieron a punto de ser rechazados por no respetar el número de pisos permitido. (Figuras 3 y 4)

El entonces Arquitecto Municipal y Director General del Departamento de Arquitectura y Urbanismo de La Habana, Carlos M. Maruri, se convirtió en defensor a ultranza del tipo de edificios dúplex, no muy bien entendidos en esas fechas por las autoridades correspondientes. Para interceder por la obra de Arroyo & Menéndez en 23 y 14, que no cumplía con los niveles autorizados para El Vedado, Maruri dirigió una carta al alcalde de La Habana, donde explicaba que era imposible eliminar algún nivel del proyecto pues había "sido ejecutado (...) haciendo apartamentos del tipo Dúplex, es decir, que cada uno de ellos consta de dos

[3] Valladares ÁL. Urbanismo y Construcción. La Habana: P. Fdez y Cía; 1947.

[4] Archivo Nacional de Cuba (ANC). Fondo de Urbanismo, Legajo 96V, Expediente No. 13378, 1949. Carta con fecha 22 de septiembre de 1949, dirigida por al Alcalde de La Habana, firmada por el Arq. Municipal Carlos M. Maruri.

plantas. (...) En los tipos de apartamentos dúplex no es posible suprimir una de sus plantas porque equivaldría a eliminar un grupo de apartamentos." [4, p.1-2] Y lo más importante, "las fachadas están proyectadas de modo que presentan en su aspecto exterior una composición como si fueran de tres plantas" [4, p.1-2] y no cinco, lo que evidencia la estrategia que se iba gestando para crecer en entrepisos estructurales.

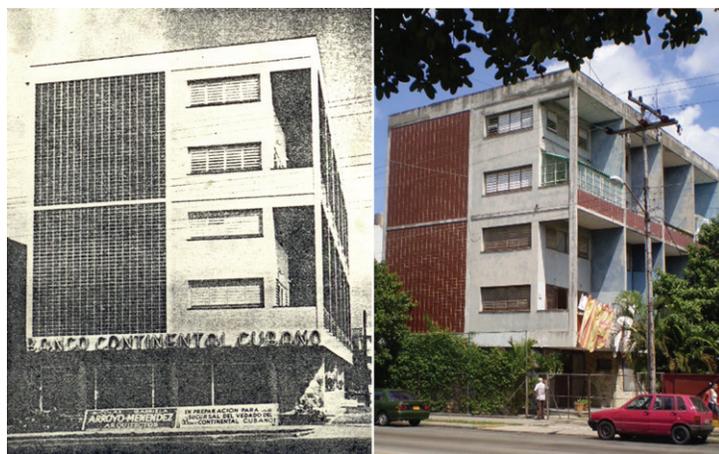


Figura 3. Edificio de apartamentos 23 y 14, El Vedado, 1949 (Tabla 1, No. 5). Fuentes: colección privada del Lic. Juan de las Cuevas Toraya (izquierda) y autor (derecha).



Figura 4. Edificio Dúplex, calle 23 No. 1516, esquina a 26, Vedado, 1950 (Tabla 1, No. 6). Fuentes: colección privada del Lic. Juan de las Cuevas Toraya (izquierda) y autor (derecha).

Sin proponérselo, la autorización del dúplex de 23 y 14 fue decisiva para el visto bueno de las dos últimas plantas y el penthouse del dúplex de 23 y 26, que en octubre de 1950 fueron cuestionados por infringir el acuerdo del ayuntamiento en cuanto al número de pisos y la altura de la edificación [5, p.1]. Otra vez la sensibilidad del Arquitecto Municipal Carlos M. Maruri ayudó a salvar íntegramente la creación de Quintana Simonetti, al sugerir que fuera “concedida la licencia solicitada, toda vez que se (trataba) de una edificación similar a la (...) aprobada favorablemente por esa superioridad en la calle 23 entre 14 y 21, (...) amparada por el expediente No.13 378 bajo la dirección facultativa del Arquitecto, Sra. Gabriela Menéndez.” [6, p.1].

La variante inicial de 23 y 26 contó con su planta baja libre, que en un inicio se pensó destinar a tiendas y “un entresuelo, todo abierto que se dedicará a terraza, cuya función es puramente estructural, sirviendo para reducir la esbeltez de las columnas de toda la planta, sin que en ningún momento pueda utilizarse como área rentable, ni cerrarse con muros ni carpintería alguna”. [5, p.1] Pero desoyendo las sugerencias estructurales del proyectista, en 1954 fue abierto un nuevo expediente que amparó los trabajos de ampliación y adaptación del entresuelo de los apartamentos para restaurante y bar, con un costo aproximado de las obras de 8 850,40 pesos [7] y, en 1956, se tramitó una licencia adicional para convertir los terrenos al norte del edificio en garajes. [8]

En los años previos a la aprobación de la LPH, se produjo un debilitamiento en la postura rígida de las autoridades con respecto a la altura edilicia. En consecuencia, dejó de ser necesario el camuflaje del número de pisos con intrincados recursos de diseño. Al mismo tiempo, la aceptación de la arquitectura racionalista que iba imponiéndose, acuñó el término «criterio moderno», con el que se justificaron aquellos permisos otorgados a las obras, esquivando lo normado. Según algunas revistas especializadas, entre ellas, *Arquitectura*, ese criterio moderno frenó, en algunos casos, las acciones de demolición que la Policía Urbana estaba obligada a realizar al detectar incongruencias entre los proyectos aprobados y lo ejecutado en las obras. [9]

Una posición intransigente hubiera impedido la construcción, por ejemplo, del edificio mixto de Calzada No. 951, en cuya ejecución se violaron las Regulaciones Urbanas, relacionadas con el cierre de varias zonas del portal, la construcción de una escalera y el cambio de los apartamentos sencillos originales por otros de tipo dúplex en la fachada lateral derecha, sin respaldo de proyecto. [10]

- [5] Archivo Nacional de Cuba (ANC). Fondo de Urbanismo, Legajo 97V, Expediente No. 6003, 1951. Acuerdo No. 530 de la Alcaldía de La Habana, con fecha 26 de abril de 1951.
- [6] Archivo Nacional de Cuba (ANC). Fondo de Urbanismo, Legajo 97V, Expediente No. 6003, 1951. Carta respuesta a solicitud de Licencia de construcción, con fecha 6 de octubre de 1950.
- [7] Archivo Nacional de Cuba (ANC). Fondo de Urbanismo, Legajo 97V, Expediente No. 6465, 1954. Ampliación y adaptación del entresuelo de los apartamentos para restaurante y bar. Calle 23 No.1516, esquina a 26, Vedado.
- [8] Archivo Nacional de Cuba (ANC). Fondo de Urbanismo, Legajo 97V, Expediente No. 7336, 1956. Parqueo. Calle 23 No.1516, esquina a 26, Vedado.
- [9] Una obra del Arq. Enrique Borges Recio. *Arquitectura*. 1954; 22(252):288-290.
- [10] Archivo Nacional de Cuba (ANC). Fondo de Urbanismo, Legajo 27C, Expediente No. 23329, 1950. Calzada No.951.

Otra vez el criterio moderno salvó la propuesta de los hermanos-arquitectos Max y Enrique Borges Recio, que consistía en abrir hacia el exterior los locales sociales del primer nivel con paños de vidrio de gran talla, mientras la zona privada de dormitorios y baños, ubicada en el segundo nivel, tuvo un tratamiento diferente, caracterizado por su opacidad e introversión. (Figura 5)



Figura 5. El edificio de apartamentos de Calzada y 8, Vedado, expresa en fachada, con la alternancia de cierres de vidrios y muros opacos, la distribución interna de las células dúplex. Max y Enrique Borges Recio, Arquitectos (Tabla 1, No. 7). Fuente: Una obra del Arq. Enrique Borges Recio. *Arquitectura*. 1954; 22(252):289.

Así, la combinación de células dúplex y apartamentos sencillos dentro de una misma construcción se convirtió en un recurso atrayente para el diseño y la concepción volumétrica de los edificios. La diferencia en altura de ambas soluciones, los ritmos desiguales de balcones, así como la inserción de paneles divisorios para dar privacidad a un apartamento del otro, creó efectos plásticos interesantes, entrantes y salientes, juego de luces y sombras, lo que ayudó a definir la geometría exterior de las obras. (Figura 6)



Figura 6. Algunos edificios de apartamentos que incluyen apartamentos dúplex. 6a) Edificio 1005, San Lázaro No. 872, Centro Habana. 1951 (Tabla 1, No. 12); 6b) Edificio de apartamentos, Calle 21 No. 802, Vedado, 1951 (Tabla 1, No. 11); 6c) Edificio de apartamentos, Calle 23 No. 670-672, Vedado, 1955. (Tabla 1, No. 24) y 6d) Edificio NAROCA, Paseo No. 158, Vedado, 1955 (Tabla 1, No. 21).

Hitos modernos dentro de la ciudad ecléctica

Los edificios dúplex no sólo rompieron con los viejos métodos de composición y ornamentación academicistas, que hasta el momento habían predominado en la ciudad, sino que también se apropiaron de tecnologías constructivas y conceptos estructurales inéditos para su ejecución. El dúplex de 23 y 26, por ejemplo, vuela seis metros a cada lado de las cuatro columnas que sostienen todo el volumen de hormigón armado. Sus entrepisos, además, cuelgan de vigas muy peraltadas, que son al mismo tiempo los antepechos de las ventanas, lo que demuestra la soltura y los nuevos criterios ingenieros que fueron utilizados en los cálculos estructurales. Llama la atención, que la imagen del amasijo de acero que se necesitó para ejecutar la obra apareció en la carátula del número de la revista Espacio dedicada al edificio.

De hecho, el boom dúplex quedó reflejado en varias publicaciones del período, como *Arquitectura* (agosto y septiembre de 1951, marzo y julio de 1954) y *Espacio* (julio y agosto de 1952; y mayo, junio y julio de 1953), que ilustraron y siguieron el fenómeno casi desde su nacimiento, favoreciendo su comprensión y aceptación dentro del gremio de propietarios, constructores y la posible clientela. En el período fueron también reseñados algunos concursos nacionales en los que resultaron premiados varios edificios con células dúplex. El éxito de las células dúplex sirvió para la promoción de algunos de los productos empleados en su propia construcción. (Figura 7)

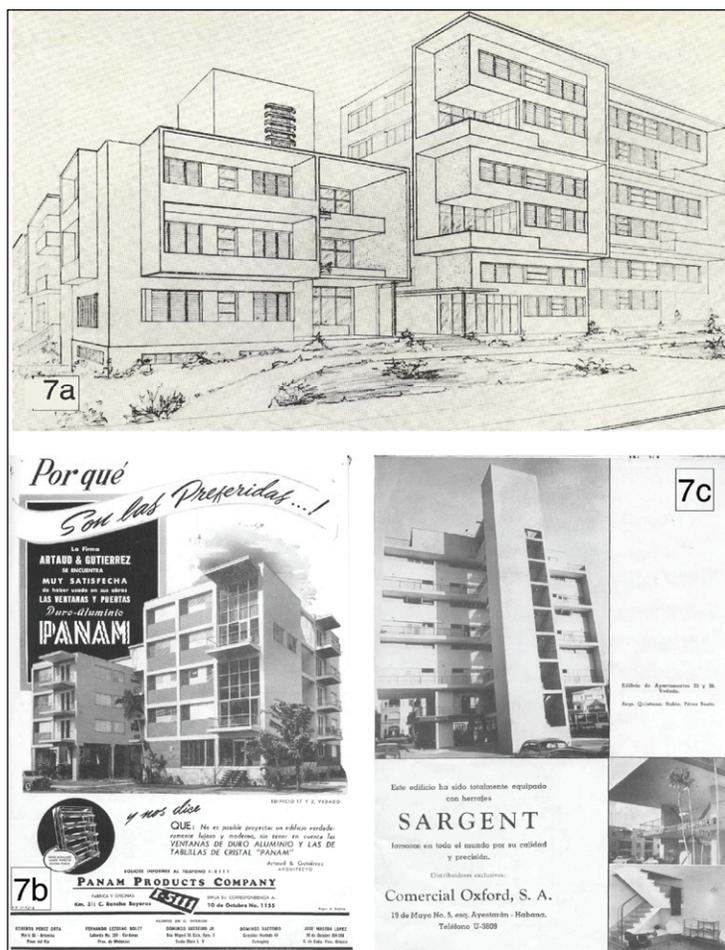


Figura 7. 7a) Edificio de apartamentos para la Occidental Trading Co., reparto Alturas del Vedado (Arq. Silvia O' Bourque Reyes, 1951). 7b) Edificio de apartamentos, Calle 17 No. 800-802, El Vedado, para la Cía. de Inversiones Fanza, S.A. (Artaud y Gutiérrez, Arquitectos, 1951) (Tabla 1, No. 14). 7c) Fachada posterior y detalles del edificio dúplex de 23 y 26, El Vedado (1950) (Tabla 1, No. 6).

Por su diseño racional y su concepto de belleza sin decoración adosada, el edificio dúplex se convirtió también en una referencia dentro de la retícula ciudadana. El precio de venta diferenciado de ese tipo de apartamentos permitía a sus propietarios adquirir los lotes de esquina, que habían permanecido sin ocupación dentro de la trama urbana por su alto costo. Entre los ejemplos más conocidos se encuentran los edificios de apartamentos situados en 16 y Calzada; 17 y 2; 21 y 2; Paseo y Línea; 23 y D; y San Lázaro y Marina.

Salvo raras excepciones, los dúplex aprovecharon las ventajas de estar ubicados en importantes arterias de primer orden. Como ya era habitual en el resto de los edificios de apartamentos, incluyeron diferentes servicios comerciales en su planta baja libre. Bancos,

mercados, expo-ventas de automóviles, restaurantes y otras funciones de carácter público, ayudaron a establecer un mejor vínculo entre sus inquilinos y el entorno construido. Las edificaciones se dotaron también de parqueos soterrados o en alternativa, gozaron de abundantes vallas de estacionamiento vinculadas al lote.

En el actual municipio Centro Habana, y también en Marianao, la receta dúplex permitió obtener el mayor provecho a lotes irregulares, estrechos y largos, todavía libres, o que fueron obtenidos como resultado de demoliciones hechas con el fin de «modernizar» la imagen urbana de esas zonas de la ciudad. (Figura 8)



Figura 8. No se trata del mismo edificio, aunque el ritmo de los balcones en voladizo los hace muy similares. Izquierda: Edificio TRANSACO, Galiano No.115, Centro Habana, 1954 (Tabla 1, No. 18). Derecha: Edificio Dúplex, Ave. 63, Marianao, 1953- 1956 (Tabla 1, No.15). Fuentes: Autor (izquierda) y fondos fotográficos del Archivo Nacional de Cuba (derecha).

Otros edificios menos ostentosos se valieron de las soluciones dúplex a modo de pantalla escenográfica para realzar la fachada principal de la construcción. Pero detrás, al fondo de cada nivel, se desarrollaron plantas de apartamentos sencillos, colocados en tira. Por razones económicas (y de superficie), los estacionamientos de estos edificios fueron previstos exclusivamente para los apartamentos con células dúplex, privilegio que denota que se les concedía más importancia que a los convencionales. (Figura 9)



Figura 9. Tres edificios de apartamentos de 1954, con concepción similar: las células dúplex definen la expresión arquitectónica de la fachada principal, y detrás, se desarrollan apartamentos sencillos en varios pisos: 9a) Ave. 3ra No. 9606, Playa (Tabla 1, No.17); 9b) Calle 19 No.1318, Vedado (Tabla 1, No.20) y 9c) Calle L No.107-109, Vedado (Tabla 1, No. 19). Fuente: Autor.

[11] Valladares ÁL. Urbanismo y Construcción. 2da ed. La Habana: P. Fernández y Cía.; 1954.

Resulta sumamente interesante que en la antigua zona de intramuros de La Habana Vieja no se hayan encontrado ejemplos de edificios dúplex. Al parecer, el estilo Neocolonial Cubano, obligado por Ley para las construcciones con frente a la Avenida del Puerto y la Plaza San Francisco, no era el idóneo para los diseños de fachadas dúplex, que ya desde esa fecha manejaban el lenguaje propio del Movimiento Moderno. Al mismo tiempo, el riguroso control de todos los proyectos nuevos o reparaciones, a cargo de la Junta Nacional de Arqueología y Etnología, según el Decreto Presidencial No. 3158 del 21 de septiembre de 1944, pudiera explicar también el retraso de la llegada del Movimiento Moderno a esa zona de la ciudad y, en consecuencia, de la tipología dúplex. [11, p. 478]

Los penthouses y las habitaciones dúplex como las mejores cotizadas

El empleo de la tipología dúplex tuvo gran incidencia en la reducción y el ordenamiento de las circulaciones dentro de los inmuebles, gracias a que una gran parte de los desplazamientos generales se convierten en recorridos propios de cada apartamento. El hecho de que la vivienda ocupara dos niveles y tuviera una escalera privada, que daba cierta elegancia a los interiores, permitió incrementar considerablemente el área habitable para un único comitente. Desde el punto de vista económico, mayor superficie significaba propiedad mejor cotizada, aspecto que interesó a arquitectos e inversionistas, y ayudó a la divulgación y generalización de esas tipologías.

Así, los dúplex comenzaron a hacerse imprescindibles dentro de las viviendas destinadas a la clase media habanera. Notarios, abogados y médicos fueron los propietarios por excelencia de este tipo de construcciones, incluidas tanto en residencias propias, como en apartamentos de alquiler, símbolo del bienestar de la clase media en ascenso.

Luego de la aprobación del penthouse del ya citado dúplex de 23 y 26, la mayoría de los edificios lo incluyeron también como coronación o remate de las construcciones. El penthouse o mirador «moderno», rodeado de plantas ornamentales, una construcción de mucho más confort, extensión y elegancia, según el arquitecto Mario González Sedeño, era una forma de “estar aislado sin necesidad de vivir en el Biltmore. Era sólo bajar y se estaba

en el centro de la ciudad.” [12, pp. 13-14]. En algunos casos, de acuerdo a la experiencia y criterio del proyectista, también el penthouse podía estar constituido por uno varios apartamentos dúplex. (Figura 10)

Desde el punto de vista económico, las células dúplex se consideraban los apartamentos mejor cotizados de los edificios, después del penthouse. Los dúplex ayudaron a conformar un gran abanico de variantes de apartamentos con desigual nivel de conforty, en correspondencia, con precios diferenciados por unidad de superficie. El precio por m² del apartamento dúplex podía llegar a ser tres veces mayor que el de un apartamento sencillo.

En la concepción de los edificios dúplex o mixtos del período participaron arquitectos de reconocido prestigio, entre los que se encuentran Manuel Ángel González del Valle, Nicolás Arroyo, Gabriela Menéndez, Emilio del Junco, Miguel Gastón, Martín Domínguez, Antonio Quintana Simonetti, Alberto Beale, Manuel A. Rubio, Augusto Pérez-Beato Pernas, Max y Enrique Borges Recio, Silverio Bosch, Mario Romañach, Frank Martínez, Carlos F. Artaud, Alfonso Rodríguez Pichardo, Carlos P. Uhrbach, Silvia O´ Bourque Reyes, Delio Valdés Vázquez, Vidal Vila Morales, Enrique Govantes, Darío Rojo Calderín, Ernesto Gómez Sampera, Ángel Cano Suárez, Alberto Renaud Martínez y Fernando R. de Castro.

Dúplex en los rascacielos de la segunda mitad de los 50

Durante los años cuarenta la altura de los edificios llegó a convertirse en un requisito definitorio para la aprobación de muchos expedientes de nueva planta. Algunos proyectos quedaron truncados por la intolerancia y la escasa visión de las autoridades municipales sobre el futuro de la arquitectura y el urbanismo habaneros. Lo interesante es que muchos inmuebles que hoy son ejemplo de edificios altos, en su momento fueron concebidos con el número de pisos permitido para las diferentes zonas de emplazamiento, y con el paso del tiempo adicionaron los niveles restantes que han llegado hasta el presente.⁴

En 1947, de manera excepcional, fueron autorizados con más de 4 niveles los edificios de L y 23, y el situado en la esquina de O y 21, así como el edificio Radiocentro (en el terreno comprendido entre las calles L, 23 y M), éste último por tratarse de “una construcción destinada a la difusión de la cultura, estudios de transmisiones radiales, fomento artístico, etc.” [11, p. 480]. También se acordó que las obras proyectadas en una manzana completa, con armonía arquitectónica por las cuatro calles circundantes, podían ejecutarse con un número de pisos superior al legislado, sin el permiso previo de la Comisión de Urbanismo de la Cámara Municipal. [11, p. 480]

La evolución de la tipología dúplex y los planes exclusivos para crear zonas de alturas ilimitadas en el Vedado recibieron un nuevo impulso a partir de la promulgación de la Ley-Decreto No. 407 del 16 de septiembre de 1952 (LPH) y un año después el de su complemento, la Ley-Decreto No.750 del mes de marzo de 1953, Ley del Seguro de Hipoteca (LSH) y división de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), que dispararon definitivamente la altura de las construcciones inmobiliarias.

El financiamiento respaldado por los denominados Bancos de Ahorro y Capitalización estimuló la construcción del fondo habitacional y el crecimiento en altura de la ciudad, cuya explosión ocurrió prácticamente en los últimos cinco años de la década del cincuenta. Buena parte de la producción del período estuvo relacionada también con la adición de nuevos pisos a aquellas construcciones que habían sido ejecutadas antes de la aprobación de la LPH y la LSH. En El Vedado habanero, el fenómeno del crecimiento vertical tuvo una escala inédita en Cuba.

[12] Entrevista al Arq. Mario González Sedeño. El edificio alto como acento. Boletín Docomomo-Cuba. 2006; (6):13-14.



Figura 10. Un penthouse de tipo dúplex corona el edificio de apartamentos, sito en Calzada No. 602-604, entre B y C, Vedado, para Carlos J. López-Silverio y Oña, de Nicolás Arroyo y Gabriela Menéndez, Arquitectos (1950). Fuente: Autor.

⁴ El edificio Partagás, proyectado por el Arq. Max Borges Recio en 1953 para la Cía. Inmobiliaria Arroyo Arenas, S.A., fue aceptado inicialmente con cuatro plantas. Después de la aprobación de la LPH, en 1954, se aprobó la ampliación de del diseño final del edificio, tal y como ha llegado al presente.

Ese estiramiento colocó a la célula dúplex en los pisos más altos de las edificaciones, generalmente debajo del penthouse. En muchos casos, la extensión de las propiedades dúplex superaba la superficie del propio penthouse. La reducción proporcional de las personas que habitaban «en las alturas», tuvo también una implicación técnica; porque permitió disminuir la carga que debían soportar los elevadores y, como resultado, pudieron ser aligerados, tanto los ascensores como las torres de hormigón.

Si bien hasta 1954 los edificios dúplex y mixtos mantuvieron tendencia a la mediana altura, por debajo de los 35 a 40 metros, unos diez a doce niveles aproximadamente, luego de la aprobación de la LPH y la LSH, y, sobre todo, en los últimos cuatro años de la década del cincuenta, el número de pisos se fue incrementando hasta llegar a duplicarse o triplicarse. A partir de ese momento, la altura de los edificios quedó regulada sólo por el ancho de las calles de la zona de la ciudad donde éstos quedarían emplazados. [13, p. 42].

El crecimiento de las torres hizo que las células dúplex dejaran de protagonizar su geometría exterior. En el conocido edificio NAROCA (Arq. Darío Rojo Calderín, 1955), por ejemplo, es posible distinguir fácilmente los apartamentos dúplex de los sencillos con sólo observar la fachada; mientras en el FOCSA no resulta tan obvio, debido a su altura. (Arq. Ernesto Gómez Sampera y Martín Domínguez, 1954-1956).

En 1959, fue refrendada la Ley No. 135, que previó una exención de pago de contribuciones por un período de diez años para aquellos inmuebles (edificios altos o no), que se encontraban en fase de ejecución [13, p. 42]. En correspondencia, muchos de los edificios habaneros con células dúplex fueron terminados entre 1959 y 1963, a partir del triunfo de la Revolución, y antes de que fuera derogada la ley de hipotecas.

Conclusiones

Entre los años 1944 y 1955 del siglo XX tuvo lugar en La Habana una explosión constructiva de células dúplex, que formaron parte tanto de edificios enteramente dúplex como de otros mixtos, caracterizados por la amalgama de dúplex y sencillos en una misma obra.

La inserción de apartamentos dúplex en las edificaciones no respondió únicamente a aspectos estéticos, se utilizó también como una herramienta inteligente, con la que se pretendió esquivar las fuertes regulaciones entonces vigentes, para poder crecer en el número de pisos y, en consecuencia, en la altura de las obras.

La entrada en vigor en 1952 de la LPH tuvo una implicación definitiva en la eliminación de prohibiciones legales relacionadas con la altura edilicia. Sin embargo, no vetó el uso de los apartamentos dúplex en los edificios altos posteriores. Los rascacielos de los cincuenta se apropiaron de ellas y las incluyeron en las estructuras levantadas durante el período, ubicándola generalmente en los niveles más elevados. Después del penthouse, el apartamento dúplex llegó a posicionarse entre los más demandados y mejor cotizados de los edificios altos.

[13] 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; 2007.



Ángel Manuel Álvarez Gómez
Arquitecto e Ingeniero Civil. Doctorando del Programa de Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Tecnológica de La Habana José Antonio Echeverría, CUJAE. La Habana. Cuba.
E-mail: angelo_toledo2004@yahoo.es
<https://orcid.org/0000-0002-0368-6226>

DECLARACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERESES

El autor declara que no existen conflictos de intereses que representen riesgos para la publicación del artículo.