

CENTRO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

IV EDICIÓN DEL PROGRAMA DE DIPLOMADO

**“EL ROL DE LOS PROFESIONALES DEL SISTEMA DE JUSTICIA
EN EL MARCO DEL MODELO ECONÓMICO Y SOCIAL CUBANO”**

Ministerio de Justicia



TEMA: La vivienda como Bien Familiar y su tratamiento notarial y registral tras el Código de las Familias.

**TÍTULO: PROPUESTA DE LA DECLARACIÓN
DE LA VIVIENDA, BIEN FAMILIAR, COMO
INSTRUMENTO NOTARIAL PREVENTIVO**

**Autora: Lic. Elienys Morales García, Notaria de la
Dirección Municipal de Justicia en Cifuentes, Villa Clara**

Tutora: Lic. Yenifer Anabel Izquierdo Valdés

2025

INTRODUCCIÓN

Es universalmente aceptado y tratado desde la multiplicidad de esferas que abordan la vida humana, que la familia reviste una insoslayable importancia, no sólo para la continuidad de la especie, también para el fortalecimiento de las sociedades y su funcionamiento armónico.

La familia requiere para su desarrollo, el cubrimiento de necesidades básicas y no tan básicas; que van desde la alimentación y la seguridad hasta lo afectivo y lo espiritual; siempre considerando los distintos lazos relacionales entre sus miembros.

Los estados del mundo, en su mayoría, conscientes de que deben proteger a sus familias, emiten políticas encaminadas a favorecerlas y concederles seguridad, pues de la calidad de las familias, se deriva la calidad social y, por ende, nacional. Cuba no es la excepción en el concierto de las naciones y leyes como la Ley # 65 Ley General de la Vivienda, del 24 de julio de 2017 y la Ley 156/2022 “Código de las Familias”, resultan el principal respaldo legal que ofrece el país de forma directa a las familias constituidas en el territorio nacional.

Contar con un marco legal que regule normas y procedimientos a tener en cuenta en el ámbito familiar, siempre será una fortaleza y mucho más cuando las leyes intentan orientar, esclarecer y determinar desde su alcance, un elemento vital como lo es la vivienda para las familias.

Sería inconcebible hablar de vivienda sin derivarlo hacia la familia y no sería esclarecedor teorizar sobre la familia sin vincularla con la vivienda, su importancia, arraigo y necesidad.

Desde la vivienda, se empieza a formar y forjar la familia como grupo humano. Es por ello que es un aspecto esencial que es tratado por las leyes y específicamente dentro del mundo notarial. En la praxis notarial, son disímiles los casos a atender que están estrechamente vinculados con el tema vivienda y por extensión, las solicitudes afectan en diverso grado a los miembros familiares, entiéndase cónyuges, hijos, herederos, etc.

En la cotidianidad, se presentan disímiles situaciones que pueden colisionar con los principios del derecho de propiedad clásico y plantea interrogantes sin precedentes en la práctica notarial y registral cubana. En otro apartado se expondrá un ejemplo concreto de una de estas situaciones.

Problema Científico: ¿Cómo regular el tratamiento a la vivienda como bien familiar desde la perspectiva notarial?

Objeto: La vivienda como bien familiar en contraposición a la vivienda como bien personal.

Objetivo General: Proponer como instrumento notarial preventivo la declaración de la vivienda como bien familiar.

Del anterior se derivan como

Objetivos Específicos:

1. Fundamentar el marco teórico y legal del tratamiento a la vivienda en otras naciones y en Cuba.
2. Presentar el procedimiento para la declaración de la vivienda como bien familiar, como instrumento notarial preventivo.
3. Validar la propuesta bajo criterios de especialistas.

Para dar cumplimiento a los objetivos y organizar la investigación se plantean los siguientes:

Interrogantes Científicos:

1. ¿Cuáles son los fundamentos teórico – metodológicos y legislativos que sustentan la vivienda en Cuba?
2. ¿Puede el Notario, de oficio, calificar la vivienda como Bien Familiar y denegar la autorización de una escritura de venta; o debe derivar el asunto a la vía judicial para que un tribunal lo decida? ¿Qué elementos debe valorar (convivencia, dependencia económica, tiempo de residencia, etc.)?

3. ¿Qué se puede proponer en orden a minimizar los impactos negativos que puede traer consigo la gestión legal actual de la vivienda desde el enfoque notarial?
4. ¿Cómo valoran los especialistas la propuesta de la declaración de la vivienda como bien familiar, siendo así un instrumento notarial preventivo?

Para dar cumplimiento a los interrogantes científicos se proponen las siguientes:

Tareas Científicas:

1. Determinación de los fundamentos teórico-metodológicos y legales que sustentan la vivienda en Cuba.
2. Determinación de las situaciones recurrentes cotidianas que sobre este tema son tratadas en las notarías.
3. Elaboración de un instrumento notarial preventivo que permita la declaración de la vivienda como bien familiar.
4. Valoración por criterio de especialistas de la propuesta.

La concepción metodológica del trabajo es la dialéctico-materialista que posibilita la utilización de métodos teóricos, empíricos y estadísticos que permiten abordar el estudio como una totalidad en desarrollo.

Métodos Teóricos:

Histórico - lógico: se utiliza para estudiar los antecedentes del problema y la evolución del objeto de estudio, así como la interpretación de los datos y evidencias obtenidas en el proceso de desarrollo de la investigación.

Analítico – sintético: presente en todo el proceso de investigación y fue utilizado para la determinación de los fundamentos teóricos y legales sobre la vivienda y su tratamiento; así como para el análisis de los resultados del diagnóstico.

Inductivo - deductivo: se utiliza para indagar en el problema del estado actual de la gestión notarial y los conflictos abordados en la misma, así como para llegar a generalizaciones sobre el fenómeno estudiado.

Sistémico-estructural: se utiliza para la organización interna de la propuesta.

Métodos empíricos:

Observación: Una forma especial de observación que tiene aplicación en el campo jurídico es el de la observación directa sobre el encuentro con el cliente, su escucha y la observación minuciosa respecto a la documentación que sustentará la tramitación de lo que solicitan.

Análisis de documentos: una técnica documental, que implica utilizar como datos significativos, hechos o circunstancias registradas en algún soporte material o digital, por la cual se revisan textos jurídicos ya existentes sobre un tema o problema determinado, sobre todo, si marca un precedente en la materia.

Criterio de especialistas: Este método nos permite consultar un conjunto de expertos para validar nuestra propuesta sustentado en sus conocimientos, investigaciones, experiencia, estudios bibliográficos, etc. Da la posibilidad a los expertos de analizar el tema con tiempo sobre todo si no hay posibilidades de que lo hagan de manera conjunta.

Población: Está conformada por treinta (30) personas atendidas que se identifican con el mismo número de casos atendidos.

Muestra: Se selecciona una muestra, probabilística, por conglomerado de la población, en lugar de individuos, partiendo que no se lista a toda la población potencial, pues los conglomerados se definen por los temas a tratar en notaría sobre la vivienda. Representada en este caso por diecisiete (17) personas / casos.

La **novedad científica** consiste en la elaboración de un instrumento notarial preventivo que favorezca la declaración de la vivienda como bien familiar y con ello la minimización de conflictos entre implicados.

El trabajo se estructura en introducción, desarrollo y conclusiones, y posee también, un cuerpo de anexos que ilustran aspectos del proceso investigativo.

DESARROLLO

1. Fundamentos teórico – metodológicos y legales relacionados con la vivienda.

1.1 La vivienda. Un acercamiento al consenso universal sobre su conceptualización, tratamiento e importancia para las familias.

Concepto de Vivienda

*Del lat. vulg. *vivenda 'cosas con que o en que se ha de vivir', y este del lat. vivendus 'que ha de vivirse', gerundivo de vivĕre 'vivir'.*

f. Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas.

Sin.: casa, residencia, hogar, domicilio, morada, techo, habitación, piso, apartamento, departamento.

f. desus. Género de vida o modo de vivir.

Sinónimos o afines de «vivienda»

casa, residencia, hogar, domicilio, morada, techo, habitación, piso, apartamento, departamento.¹

Desglosando este concepto se entiende que la vivienda hace referencia directa a espacio físico concreto. De ahí su conexión íntima con las necesidades básicas del ser humano. Sin embargo, su interés e importancia van más allá de lo espacial y son otras las dimensiones a tratar sobre la misma. Es menester entonces ofrecer la visión de la vivienda como espacio familiar, desde el derecho familiar y civil, apoyado en las legislaciones foráneas y nacionales.

¿Qué es la vivienda familiar?

La vivienda familiar es un concepto clave dentro del derecho familiar y civil, y se refiere a la residencia que comparte una familia y que está destinada a su hogar

¹ Real Academia Española, Diccionario. En EspaPDF, 16/01/2011, p. 31 593 (v.d.)

y convivencia diaria. Este tipo de vivienda tiene una especial protección legal debido a su importancia en la estabilidad y bienestar de la familia. Exponer en lo básico qué es la vivienda familiar, cuáles son sus características, su relevancia jurídica, y los derechos y obligaciones asociados a ella, ofrecerá una comprensión necesaria sobre el tema.

Definición de vivienda familiar

La vivienda familiar se define como el inmueble donde una familia reside de manera habitual y permanente, y que sirve como espacio principal para la convivencia, desarrollo y seguridad de los miembros de la familia. Este tipo de vivienda está especialmente protegido por la ley, ya que se considera un bien esencial para la estabilidad del grupo familiar. La normativa legal busca garantizar que la vivienda familiar cumpla su función de proteger el bienestar de la familia, y por ello, se regulan ciertos aspectos sobre su uso, disposición y protección.

Características de la vivienda familiar

Para que una propiedad sea considerada como vivienda familiar, debe cumplir con una serie de características:

- 1. Residencia principal y habitual:** La vivienda debe ser el lugar donde la familia vive de manera continua y permanente, lo que excluye segundas residencias o propiedades vacacionales.
- 2. Uso compartido por la familia:** Los miembros de la familia, incluyendo cónyuges e hijos, deben compartir la vivienda como su residencia común.
- 3. Protección legal:** La vivienda familiar tiene una protección jurídica especial que impide que un miembro de la familia disponga de ella unilateralmente sin el consentimiento del otro, en caso de que existan intereses contrapuestos.
- 4. Imposibilidad de enajenar sin autorización:** En muchos sistemas legales, la venta o el arrendamiento de la vivienda familiar está sujeto a restricciones, requiriendo el consentimiento de ambos cónyuges o partes interesadas.

Función de la vivienda familiar en el entorno jurídico

En el ámbito del derecho, la vivienda familiar tiene una función crucial: garantizar la estabilidad y el bienestar de la familia, especialmente en situaciones de conflicto o crisis, como en los casos de separación o divorcio. Debido a su importancia, la ley impone ciertas restricciones sobre la vivienda familiar para proteger a los miembros más vulnerables, como los hijos o el cónyuge que queda a cargo de su cuidado.

Por ejemplo, en casos de divorcio, el cónyuge que obtiene la custodia de los hijos suele tener el derecho a continuar residiendo en la vivienda familiar, aun si esta propiedad pertenece legalmente al otro cónyuge. De esta manera, se busca asegurar que los hijos puedan mantenerse en su entorno habitual, minimizando el impacto emocional y psicológico que podrían sufrir debido a la separación de sus padres.

Requisitos para considerar una propiedad como vivienda familiar

Para que una propiedad sea reconocida legalmente como vivienda familiar, deben cumplirse ciertos requisitos legales, que pueden variar según la legislación local, pero generalmente incluyen los siguientes:

- 1. Residencia habitual y permanente:** La vivienda debe ser utilizada como la residencia principal de la familia.
- 2. Constitución legal:** Debe quedar claro que la vivienda está destinada al uso familiar, ya sea a través de un acuerdo de matrimonio, contrato, o mediante una declaración formal ante las autoridades competentes.
- 3. Protección de los derechos del cónyuge:** En muchos países, la venta, arrendamiento o hipoteca de la vivienda familiar requiere el consentimiento de ambos cónyuges, incluso si la propiedad está registrada a nombre de solo uno de ellos.
- 4. Finalidad familiar:** La vivienda debe estar destinada a la vida familiar y no puede tener un uso predominantemente comercial.

Derechos y obligaciones asociados a la vivienda familiar

Los derechos y obligaciones en torno a la vivienda familiar varían según la legislación de cada país, pero algunos de los más comunes incluyen:

1. Derecho a la posesión y uso: Ambos cónyuges tienen derecho a vivir en la vivienda familiar, independientemente de quién sea el propietario del inmueble. Este derecho se extiende también a los hijos mientras estén bajo la custodia de uno de los padres.

2. Prohibición de enajenar sin consentimiento: Como se mencionó anteriormente, la venta, arrendamiento o hipoteca de la vivienda familiar requiere el consentimiento de ambos cónyuges para garantizar que ninguno de ellos quede desprotegido.

3. Mantenimiento de la vivienda: Todos los miembros de la familia tienen la obligación de contribuir al mantenimiento y cuidado de la vivienda, asegurando que esta siga cumpliendo con su función de proporcionar un hogar seguro y adecuado.

4. Responsabilidad en caso de divorcio: En casos de divorcio, las leyes suelen otorgar al cónyuge que tiene la custodia de los hijos el derecho a permanecer en la vivienda familiar, aunque esta no le pertenezca legalmente. Este derecho busca garantizar la estabilidad emocional de los menores.

La vivienda familiar es más que un simple inmueble; es el espacio donde se desarrolla la vida familiar y se construyen los vínculos entre sus miembros. Debido a su importancia, el derecho le otorga una protección especial, con el fin de garantizar que los miembros de la familia estén protegidos ante situaciones como divorcios o crisis económicas. Las restricciones legales en torno a la disposición de la vivienda familiar aseguran que ninguno de los cónyuges quede desamparado, especialmente cuando hay hijos involucrados. Por ello, entender el concepto y la normativa de la vivienda familiar es fundamental para proteger los derechos y asegurar el bienestar de todos los miembros del hogar.

Importancia de la Vivienda Familiar en Derecho de Familia

La relevancia de la vivienda familiar en el derecho de familia radica en su papel de garante de la estabilidad de los hijos y de padres o parejas en caso de ruptura. Cuando una separación o un divorcio se produce, la principal preocupación suele ser mantener un espacio adecuado para los hijos y garantizarles continuidad en su entorno. El hogar familiar es, por tanto, un pilar fundamental para salvaguardar ese equilibrio y para evitar conflictos en torno a dónde y cómo van a vivir los miembros más vulnerables de la familia.

Además, la vivienda familiar incide directamente en cuestiones económicas y patrimoniales. Al tratarse del domicilio habitual, está sujeta a normativas que impiden su venta, embargo o traspaso sin el consentimiento de ambos cónyuges. Con ello, se busca que ninguna de las partes quede desprotegida y que se mantenga la seguridad de los hijos si los hubiera.

Otros elementos no menos importantes a considerar en cuanto a la vivienda familiar.

Aspectos Legales Fundamentales

La ley otorga derechos y obligaciones a los titulares y usuarios de la vivienda familiar. Incluso si el inmueble está a nombre de uno solo de los cónyuges, este no podrá disponer libremente de él sin contar con el consentimiento del otro, siempre que se trate del hogar que comparten. De igual forma, en caso de deudas o embargos, la vivienda familiar goza de cierto rango de protección, priorizando siempre el bienestar de los habitantes. Esta protección puede reflejarse en la imposibilidad de llevar a cabo una ejecución forzosa sin considerar antes el interés de los menores.

Derechos de Uso y Limitaciones en la Vivienda Familiar

La vivienda familiar ofrece un conjunto de derechos y protecciones a quienes la habitan. Dichos derechos se relacionan directamente con la posibilidad de uso, disfrute y custodia del inmueble, incluso cuando surjan problemas matrimoniales. Por otro lado, también existen limitaciones para garantizar que

una sola persona no tome decisiones unilaterales que afecten a la estabilidad del hogar.

Derechos de Uso y Posesión

En líneas generales, ambos cónyuges o convivientes conservan el derecho de utilizar la vivienda, independientemente de quién figure como propietario en el título. Este principio busca equilibrar las relaciones en la familia y velar por el bienestar de todos, especialmente de los hijos. En casos de divorcio o separación, se acostumbra otorgar el derecho de uso al progenitor que queda a cargo de los menores, ya que esto asegura su continuidad en un entorno familiar y social estable.

Limitaciones en la Disposición

Las limitaciones de la vivienda familiar se centran sobre todo en la venta o el alquiler sin el consentimiento de ambos titulares. Ni siquiera el propietario único puede vender la casa sin que el otro esté de acuerdo, porque las leyes buscan preservar el núcleo familiar y evitar situaciones de indefensión. De manera similar, si existen deudas importantes, los acreedores deberán tener en cuenta que este inmueble protege los intereses de la familia antes de iniciar cualquier proceso judicial o embargo que implique la pérdida del hogar principal.

Implicaciones en Procesos de Separación y Divorcio

La vivienda familiar cobra especial importancia cuando se inicia un proceso de separación o divorcio. El juez, al estudiar el caso, valora factores como el interés de los hijos, la situación económica de cada uno de los cónyuges y el acuerdo al que hayan podido llegar las partes. Por lo general, la persona encargada del cuidado de los menores adquiere un derecho de uso prioritario sobre la casa familiar, a fin de que los niños mantengan la máxima estabilidad posible.

En algunos supuestos, si no hay hijos o si estos han alcanzado la mayoría de edad, el juez puede determinar la venta de la vivienda común y la distribución de los beneficios. No obstante, cada caso es particular y es recomendable contar con asesoramiento profesional para analizar las circunstancias

concretas. La protección del hogar principal intenta que las partes no queden desamparadas tras la disolución de la relación, evitando que ninguno tenga un poder de decisión absoluto que perjudique al otro.

Consideraciones Económicas y Patrimoniales

Si bien la vivienda familiar puede tener un valor económico elevado, su connotación como entorno doméstico, centro de rutina y lugar de arraigo personal supera, con frecuencia, la cifra que pueda tener en el mercado. De ahí que al momento de una separación o divorcio se tomen en cuenta factores emocionales y funcionales, además de los puramente económicos.

Asimismo, la ley impide que se confunda la vivienda familiar con una mera inversión patrimonial. Las medidas de protección pretenden que los actos de compraventa o de modificación del uso de la vivienda no comprometan la seguridad de quienes la habitan, sobre todo los más vulnerables. Este enfoque busca el equilibrio entre la propiedad privada y el deber de proteger a la familia.

La vivienda familiar es más que cuatro paredes y un techo; representa un refugio donde la familia encuentra estabilidad y seguridad. Comprender su definición legal, sus requisitos de reconocimiento y la forma en que se protegen los derechos de sus ocupantes en casos de crisis matrimonial es clave para evitar conflictos mayores y velar por el bienestar de todos los miembros del hogar.

De todo este análisis se deriva otra definición importante: la vivienda como bien familiar. En el contexto jurídico foráneo más próximo y referencial para Cuba, el latinoamericano; está legislado este tema.

“Bien de familia”, protección jurídica de la vivienda

Para ilustrar brevemente la anterior afirmación, se presenta cómo Argentina concibe la vivienda como bien familiar.

El bien de familia es una figura legal en Argentina que busca proteger la vivienda principal de una familia de posibles embargos y ejecuciones judiciales. Su objetivo es salvaguardar el lugar de residencia de la familia, priorizando el

interés familiar por encima de las deudas. El beneficio del bien de familia se extiende a viviendas de cualquier tipo, ya sean casas, departamentos o incluso terrenos donde se pretenda construir una vivienda. La ley busca resguardar el lugar donde reside una familia, independientemente de su tamaño.²

La anterior referencia se explicita su procedimiento a continuación:

Pasos para Establecer una Vivienda como Bien de Familia

Realización de la Declaración Para establecer una vivienda como bien de familia, es necesario presentar una declaración ante un escribano público. La declaración debe incluir información sobre la vivienda, los miembros de la familia y su relación con el inmueble. Registro en el Registro de la Propiedad

Una vez realizada la declaración, el escribano la inscribe en el Registro de la Propiedad o directamente se piden allí los formularios. Esta inscripción otorga carácter público a la protección del bien de familia y asegura que terceros tengan conocimiento de su condición.

Derechos y Limitaciones del Bien de Familia

Protección frente a Embargos. La principal ventaja del bien de familia es que el inmueble protegido no puede ser embargado ni ejecutado por deudas que no estén relacionadas con la vivienda en sí, como deudas comerciales o crediticias. Si bien el bien de familia brinda una protección amplia, existen excepciones. Por ejemplo, el inmueble puede ser embargado en casos de deudas relacionadas con impuestos, expensas comunes y obligaciones alimentarias. Si la vivienda es propiedad de ambos cónyuges, ambos deben prestar su consentimiento para establecerla como bien de familia. Esto evita situaciones en las que uno de los cónyuges intente desproteger el inmueble sin el conocimiento del otro.

Chile es otra nación latinoamericana que ha despejado y definido la condición de la vivienda como bien familiar. Según el Colegio Nacional de Notarios de Chile: *Un bien de familia es un inmueble que se encuentra protegido por la ley*

² <https://www.derechozapatillas.com/2023/bien-de-familia-como-protger-la-vivienda/>

*para garantizar su conservación y uso exclusivo como vivienda familiar. Esta figura legal tiene como objetivo principal proteger el patrimonio familiar y evitar que sea embargado o ejecutado por deudas o créditos. En este sentido, el bien de familia se convierte en un instrumento de protección para las familias y una herramienta importante para garantizar su estabilidad económica y social.*³

Para esta formulación, la vivienda como bien familiar genera valor económico, social y emocional. Una vivienda familiar forma parte de la construcción de la identidad familiar y forja la historia propia de los individuos que la habitan. Incluso el valor espiritual que aporta es innegable: es escenario de tradiciones familiares, costumbres de arraigo y valores humanos que se transmiten de generación en generación; “conecta” con la memoria de los antepasados y refuerza el vínculo emocional con ellos.

Acorde a este mismo Colegio, *un bien de familia es una propiedad que se declara como tal ante las autoridades y se protege legalmente de cualquier embargo o ejecución hipotecaria. Esto significa que, en caso de una deuda, la propiedad no puede ser embargada y vendida para pagarla. Además, tener una propiedad como bien de familia también ofrece otros beneficios, como la protección de la vivienda en caso de divorcio o fallecimiento del propietario. En estos casos, la propiedad no puede ser dividida o vendida sin el consentimiento de todos los miembros de la familia.*⁴

En la mayoría de los países de la región, la protección del bien de familia tiene una duración de entre cinco y diez años, dependiendo de la legislación local. Una vez que este plazo ha expirado, el bien de familia queda expuesto a posibles embargos o ejecuciones hipotecarias.

Es importante que los propietarios de un bien de familia estén al tanto de la fecha de expiración de la protección, para poder tomar las medidas necesarias para proteger su patrimonio. En algunos casos, es posible renovar la protección

³ <https://ccfprosario.com/que-es-un-bien-de-familia/>

⁴ Ídem

del bien de familia, pero esto dependerá de la legislación local y de las circunstancias particulares de cada caso.

La protección del bien de familia es una herramienta importante para proteger nuestro patrimonio y asegurar el bienestar de nuestra familia. Sin embargo, es importante estar al tanto de su fecha de expiración y tomar las medidas necesarias para renovarla o proteger nuestro patrimonio de otras formas.

Durante la investigación se tuvo muy en cuenta que los antecedentes, praxis actual cotidiana y referencias del objeto en cuestión, fuesen considerados dentro del entorno geográfico de América y también de España. Con tales naciones se comparte origen común, cultura, idioma, tradiciones y problemáticas. Basta mencionar que fueron considerados sitios web oficiales de temas legales y notariales de: Perú, Argentina, España, Ecuador, Chile, Colombia, Paraguay, República Dominicana, entre otros. En todos ellos se abordan este tema, destacándose su importancia desde una concepción preventiva ante dilemas cotidianos que enfrentan los ciudadanos de estos países; quienes se enfrentan a fenómenos hipotecarios, de embargamiento o deudas, ante los cuales sus viviendas familiares corren riesgos y se pueden ver desprotegidas desde la arista de la ley. Esto, sin duda, pone en situación vulnerable a familias enteras.

En Cuba, por las concepciones existentes sobre la vivienda, no son recurrentes pagar una deuda contraída empleando la vivienda familiar como objeto de pago, ni las hipotecas o embargamiento de las viviendas; pero se verifican diversos matices de conflicto que pueden ser prevenibles si se cuenta, de manera extrapolada y ajustada a la realidad cubana, con un instrumento legal que salvaguarde a la vivienda como bien familiar.

Antes de abordar el tema en Cuba, es menester dejar manifiesto la importancia de la vivienda en cada una de sus aspectos claves, puesto que la legislación cubana y regional al respecto son coincidentes. De esta importancia se deriva y se fundamenta la necesidad de contar con un instrumento preventivo notarial que la salvaguarde.

Importancia de la Vivienda

La vivienda es fundamental para la familia porque ofrece seguridad, estabilidad emocional y protección física, sirviendo como un espacio para el desarrollo de relaciones, la identidad y el bienestar general de sus miembros

Una vivienda adecuada es la base de la calidad de vida, influye en la salud y el rendimiento escolar de los niños, proporciona estabilidad financiera y actúa como una inversión para el futuro, además de fortalecer a las comunidades.

Aspectos claves de la importancia de la vivienda para la familia:

- Seguridad y Estabilidad: Una vivienda digna proporciona un refugio seguro y un lugar estable para vivir, lo que genera tranquilidad, paz mental y un sentimiento de pertenencia a la familia.
- Desarrollo y Bienestar: Es un espacio vital que fomenta el desarrollo físico, psicológico y social de las personas, permitiendo establecer rutinas, fortalecer los lazos afectivos y construir la identidad familiar.
- Salud y Educación: Una vivienda adecuada contribuye directamente a la salud y el bienestar de la familia. Los niños en hogares estables tienen más probabilidades de prosperar en la escuela y mantener una buena salud.
- Estabilidad Económica y Patrimonial: Tener una vivienda propia o convertirse en un patrimonio familiar asegura la estabilidad económica, ya que no se depende de la fluctuación de los precios del alquiler y representa una inversión para el futuro de los hijos.
- Base para la Comunidad: Las viviendas forman la base de las comunidades. Un acceso adecuado a la vivienda mejora la cohesión comunitaria, crea empleo y fomenta el crecimiento económico local.
- Derecho Humano Fundamental: A nivel internacional, el acceso a una vivienda adecuada es reconocido como un derecho humano, esencial

para la dignidad, la seguridad y la calidad de vida de las personas y familias.⁵

1.2 La vivienda en el marco legal cubano

Cuba cuenta con un marco legal referido a la vivienda sustentado en:

- La Constitución de la República, de 2019.
- La Ley N° 145/2022, Ley de Ordenamiento Territorial y Urbano.
- Decreto-Ley No 171, que regula el arrendamiento de viviendas.
- Acuerdo 10108/2025, que extiende el proceso de legalización de viviendas, cuartos y construcciones sin estatus legal hasta el 31 de diciembre de 2025.
- Ley N° 65/2017, Ley General de la Vivienda
- Ley N° 156/2022, Código de las Familias

Amplio y vigente, este marco legal es extenso. Para la presente investigación y el desarrollo de su tema se consideraron, sobre todo, las dos últimas leyes mencionadas, debido a que son las que concretan el objeto de estudio.

1.2.1 Partes de la Ley General de la Vivienda a considerar dentro del objeto de estudio

Capítulo V: Régimen jurídico de las viviendas propiedad personal: Derechos y obligaciones de los propietarios de viviendas.

Capítulo IX: Registro de la propiedad.

Capítulo X: Competencia y procedimiento para resolver las reclamaciones de derecho y los litigios en torno a las viviendas.

1.2.2 Partes de la Ley No 156/2022, Código de las Familias a considerar dentro del objeto de estudio

Artículo 5: Derechos de la infancia y la adolescencia en el ámbito familiar.

⁵ www.habitatdominicana.org.

Artículo 6: Derecho de niñas, niños y adolescentes a no ser separados de sus madres, padres y familia.

Artículo 7: Interés superior de niñas y adolescentes.

Artículo 162: Modificación de las medidas adoptadas por el tribunal (sobre la guarda y cuidado y el régimen de comunicación familiar).

Artículo 170. Administración y disposición de los bienes y derechos.

Artículo 171. Responsabilidad por daños y perjuicios.

Artículo 172. Hijas e hijos menores de edad en situación de discapacidad.

Artículo 173: Utilidad y necesidad en la disposición de los bienes y derechos.

Artículo 217. Actos que requieren asentimiento.

Artículo 421. Derecho a la vida familiar con dignidad.

Artículo 422. Derecho a una vida autónoma e independiente.

Artículo 423. Derecho a elegir el lugar de residencia.

Artículo 425. Derecho a un entorno accesible.

Artículo 428. Derecho a la participación e inclusión social y familiar.

Título IX: Capítulo II: De las personas en situación de discapacidad en el entorno sociofamiliar.

Todos ellos de una forma u otra requieren de una interpretación profunda de cara a la vivienda como bien familiar por una sencilla razón: Hacen referencia a los más vulnerables dentro de la familia: niños, ancianos y discapacitados.

Un análisis exhaustivo de los artículos y título citados del Código de las Familias y su interacción con la Ley de Vivienda, la Ley del Notariado y la Ley Registral, sería muy oportuno para:

- ✓ Un estudio de la posible adaptación de figuras de otros ordenamientos jurídicos (usufructo de habitación, derechos de uso, etc.).

- ✓ La elaboración de un “Protocolo de Actuación Notarial y Registral” para casos de vivienda familiar, con modelos de escrituras, cláusulas específicas, y criterios unificados para la valoración de pruebas y la calificación jurídica.
- ✓ Recomendaciones de *lege ferenda* para una futura modificación normativa que dote de mayores herramientas a los notarios y registradores para garantizar la protección de la vivienda familiar sin menoscabo de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

1.3 Descripción de la situación problemática en casos atendidos de la Notaría de Cifuentes.

Como se hizo referencia en la parte introductoria, para esta investigación se consideró como población 30 personas / casos atendidos, especificando que los mismos se enmarcan en un plazo de seis meses. De estos, se toman como muestra aleatoria 17, para un 57% de representatividad.

Temas presentados en la atención a estos casos muestrales:

- Trámites de divorcio.
- Compraventas y donaciones de viviendas.
- Adjudicaciones de herencia.

Regularidades:

- En trámites de divorcio no ha habido entendimiento entre las partes a la hora de liquidación de bienes, desconsiderando al cónyuge que no es propietario de la vivienda, afectaciones en la protección de menores de edad y personas discapacitadas que conforman el núcleo familiar.
- En casos de compraventas y donaciones de viviendas criterios de los implicados donde a las claras se desprotege a los convivientes, incluidos familiares asociados a uno de los cónyuges.
- Respecto a las adjudicaciones de herencia, conflictos entre familiares (hijos, hermanos, nietos, abuelos)

1.4 Ejemplo de una situación cotidiana en el ámbito notarial que ilustra la necesidad de emplear un instrumento preventivo de la vivienda como bien familiar.

Imagine la siguiente situación, que sintetiza varios de los nuevos conceptos introducidos por el Código de las Familias:

La familia Pérez-Hernández-García:

Omar Pérez Rodríguez: Propietario único de una vivienda, inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad. Falleció en 2020 dejando un testamento donde legaba la casa a su único hijo, Luis.

Carmen Hernández García: Esposa de Omar al momento de su fallecimiento. Continúa viviendo en la casa. Es una adulta mayor de 72 años.

Luis Pérez Hernández: Hijo de Omar y Carmen. heredero universal según el testamento. Reside en la misma provincia, pero en un domicilio diferente. Desea vender la vivienda para invertir en un negocio propio.

Ana García López: Madre de Carmen, de 95 años, con grado de discapacidad. Ha vivido los últimos 15 años en la vivienda familiar, dependiente económicamente de Carmen y Omar. No es propietaria ni tiene derechos inscritos.

Nuevo Elemento: Carmen, tras dos años de viudedad, inicia una nueva unión de hecho afectiva con ****Jorge Martín Díaz****, quien, tras un año de relación, se muda a la vivienda y contribuye con sus gastos.

El Conflicto: Luis, como heredero y titular registral, solicita ante el Notario la formalización de la venta de la vivienda a un tercero. Alega que es el propietario absoluto y que su madre (Carmen) y su abuela (Ana) pueden reubicarse en una casa más pequeña. Carmen, Jorge y la representante legal de Ana (dada su discapacidad) se oponen a la venta. Esgrimen que:

1. La vivienda es Bien Familiar, por lo que es inalienable e inembargable por decisión judicial, según el Artículo 5.2 del Código de las Familias.

2. Carmen, como cónyuge superviviente, tiene derecho de habitación sobre la vivienda.
3. Ana, como miembro de la familia en situación de dependencia y que ha residido allí por largo tiempo, es una persona vulnerable protegida por el nuevo código, cuyo derecho a la vivienda digna debe ser garantizado, pudiendo incluso ser considerada parte de la comunidad familiar.
4. Jorge, aunque su unión es reciente, alega haber realizado mejoras en la propiedad y haber contribuido a la economía doméstica, y considera la vivienda su nuevo hogar familiar.

Esta situación colisiona con los principios del derecho de propiedad clásico y plantea unos interrogantes sin precedentes en la práctica notarial y registral cubana:

Preguntas- Problema que surge para el Notario y el Registrador de la Propiedad:

¿Puede el Notario, de oficio, calificar la vivienda como Bien Familiar y denegar la autorización de la escritura de venta, o debe derivar el asunto a la vía judicial para que un tribunal lo decida? ¿Qué elementos debe valorar (convivencia, dependencia económica, tiempo de residencia, etc.)?

Consideramos que, si se declara la Vivienda como Bien Familiar, muchos de los conflictos que se presentan pueden extinguirse, es decir, prevenirse o no suceder.

1.5 Consideraciones necesarias basadas en el anterior ejemplo

El derecho de habitación le confiere a su titular, llamado habitador o habitacionista, la facultad de residir en un bien inmueble ajeno, destinado a vivienda, y aprovecharse de su totalidad o de algunas de sus partes, por un plazo temporal o de manera vitalicia. Este derecho puede favorecer a personas cercanas en el orden familiar al habitacionista, a través de su propia convivencia en el inmueble.

La habitación se constituye sobre una vivienda de residencia permanente y cuya propiedad pertenece a una tercera persona, denominada propietario. Si se parte de que el propietario goza de un poder absoluto sobre los bienes de su propiedad, es evidente que el derecho de habitación se comporta como una carga o gravamen, pues el dueño debe respetar el goce del habitador y en ocasiones de sus familiares. Ello provoca, en consecuencia, la limitación de su dominio en beneficio de ciertas personas. Tal restricción se justifica cuando el habitador carece de un lugar donde vivir y no dispone de medios económicos que le permitan garantizárselo; de ahí que al derecho de habitación se le reconozca una función asistencial.

Este derecho puede constituirse voluntariamente, a favor de cualquier persona que lo necesite, en dependencia de la voluntad del propietario y del eventual habitacionista. También puede tener origen legal, anclado a razones de orden público e interés social que se sustentan en derechos fundamentales y otros reconocidos en el ordenamiento jurídico. En este sentido, es particularmente apreciable la fuerza que ha ganado, por un lado, la protección de ciertos colectivos vulnerables, como los niños, niñas y adolescentes y las personas en situación de discapacidad y; por otro, el concepto de vivienda familiar, aquella donde reside la familia constituida fundamentalmente por el matrimonio y la unión de hecho afectiva, espacio vital donde se desarrollan la mayoría de las dinámicas familiares y las relaciones de convivencia.

Existen situaciones que ameritan en la actualidad la constitución de un derecho de habitación a favor de quien verdaderamente lo necesite, bien por sus condiciones personales o patrimoniales, bien por las circunstancias concretas que rigen su vida en un momento dado. Visto así, valores como la equidad y la responsabilidad en las relaciones familiares, u otros que se asientan en el humanismo y la solidaridad, sobre todo si existen vínculos consanguíneos o afectivos, fundamentan el renacimiento del derecho de habitación en el ordenamiento jurídico cubano. Justamente, el Código de las Familias, ratificado el 25 de septiembre del año 2022 en referendo popular, establece en su Disposición Final Novena, la inclusión del derecho de habitación en el Código Civil, a través del artículo 230, insertado en el

Título III “Otros derechos sobre bienes”, correspondiente al Libro II “Propiedad y otros derechos sobre bienes”.

Durante casi cuatro décadas de vigencia del Código Civil, mucho han cambiado la sociedad cubana y las relaciones civiles y familiares que la sustentan. Las distorsiones de categorías jurídicas que giran en torno al hecho de residir en un inmueble dedicado a vivienda de uso permanente, como es el caso de los “convivientes”, unido a la irrelevancia jurídica conferida al concepto de vivienda familiar, tanto en el Código Civil, como en la vigente Ley General de la Vivienda (1988), e incluso, en el anterior Código de Familia (1975), motivan al legislador del Código de las Familias, tomando en cuenta la realidad cubana en materia inmobiliaria, así como los valores y principios subyacentes en la reforma familiar, a prestar peculiar atención a las relaciones que en torno a ella se generan, sobre todo cuando esa vivienda es privativa de uno de los cónyuges o miembros de una unión de hecho afectiva.

¿Debe ser la vivienda familiar un espacio de aprovechamiento exclusivo de su propietario cuando sobreviene una situación de crisis en la pareja que traiga consigo el divorcio o la extinción de la unión de hecho? ¿Podría justificarse que el miembro de la pareja no propietario continúe residiendo en la vivienda familiar? ¿Y sus hijos o demás familiares? ¿En qué concepto se basa esta residencia? ¿Qué presupuestos deben materializarse para que, ante una situación de crisis matrimonial, extensible en lo pertinente a las uniones de hecho, el dueño de la vivienda deba garantizar o tolerar la residencia de su ex cónyuge o ex pareja?

Todas estas interrogantes fueron valoradas a los efectos de consagrar, a partir del artículo 285 y subsiguientes del Código de las Familias, en coordinación con otros preceptos del propio texto legal (artículos 166 inciso h), 280 inciso e), 293 inciso g) y 331), la atribución voluntaria, vía notarial, o judicial del derecho de habitación en el escenario de las relaciones familiares.

En consecuencia, el derecho de habitación está dirigido a garantizar el uso de la vivienda familiar o de algunas de sus dependencias, a quien, sin ser su propietario, sacaba provecho de ella mediante su relación de residencia y convivencia efectivas

en dicho inmueble, y que ahora, tras el divorcio notarial o judicial, o tras la extinción de la unión de hecho afectiva, necesita permanecer temporalmente allí, por no contar con otro espacio físico para desplegar en él las funciones asociadas a la guarda y cuidado de sus hijas e hijos menores de edad, o aquellas inherentes al apoyo de sus hijas o hijos mayores de edad en situación de discapacidad, o las relativas a su propio proyecto de vida individual, de encontrarse en alguna situación de vulnerabilidad.

La finalidad asistencial de este derecho conecta perfectamente con los valores supremos –dignidad y humanismo- de las relaciones familiares, consagrados en el artículo 3 del Código de las Familias. El respeto a la dignidad del habitador y de sus familiares más cercanos necesitados de protección habitacional, unido a la constitución –voluntaria o no- de este derecho, en provecho de personas que “provisionalmente” lo requieren, aunque ello suponga un límite al derecho de propiedad, refuerzan la idea de que las instituciones típicamente patrimoniales también pueden constituirse para asegurar los más nobles fines sociales, familiares o individuales, cuando las circunstancias lo justifiquen. La vivienda familiar provee un lugar de residencia para la familia, aunque esta atraviese una situación de crisis; de ahí que la garantía que ofrece, en términos de techo seguro para los familiares necesitados de protección, no desaparezca automáticamente con la extinción del matrimonio o la unión de hecho.

Asimismo, los principios de responsabilidad individual y compartida, solidaridad, interés superior de niñas, niños y adolescentes, equilibrio entre orden público familiar y autonomía y realidad familiar, regulados en el propio artículo 3, sirven de complemento a lo expresado anteriormente y propician, en definitiva, el escenario para que el derecho de habitación retorne a la palestra jurídica cubana, tomando en consideración la peculiar función que desempeña y la seguridad que potencialmente ofrece, mediante la inscripción en el Registro de Bienes Inmuebles (Registro de la Propiedad).

Para consagrar coherentemente tales propósitos, no bastaba con la regulación de la figura en el Código de las Familias, resultaba imprescindible, además, propiciar

una reforma al Código Civil. La inserción del artículo 230, con sus cinco apartados, confiere a la habitación un régimen jurídico general y supletorio, al que debe acudir también a la hora de pactar, vía notarial, o de fijarse judicialmente, la atribución de este derecho tras el divorcio o extinción de la unión de hecho afectiva, de darse las circunstancias establecidas en el artículo 285 de la nueva Ley familiar.

En el artículo 230, apartado 1, se define el derecho de habitación como aquel por el que una persona natural puede residir de forma gratuita en un inmueble ajeno o en parte de este”; lo que ha de complementarse con lo dispuesto en el apartado tercero, en tanto se constituye siempre de forma temporal y nunca puede exceder la vida del habitador. El apartado 4 establece que el habitador no puede ceder, transmitir, arrendar o gravar el derecho de habitación por actos entre vivos o por causa de muerte, ni cabe ejecución de este derecho por sus acreedores; de ahí que se le reconozca un carácter personalísimo.

La inalienabilidad, intransferibilidad e inejecutabilidad del derecho de habitación es congruente con la finalidad que tiene la institución en el contexto en que normalmente se despliega; en torno a una vivienda de residencia permanente, nicho de realización de la vida familiar y, por tanto, espacio cuasi privado o íntimo, que debe quedar celosamente vedado ante injerencias de terceras personas ajenas a ese cerrado círculo. A ello se le une la imposibilidad legal de embargar o establecer contra la vivienda de residencia permanente del deudor cualquier otra medida asegurativa, según lo previsto por el Código de Procesos.

La finalidad de este derecho es garantizar la ocupación temporal de quien no tiene otro lugar para residir, siendo esto imprescindible para poner en marcha su proyecto de vida a corto, mediano o largo plazo; incluso, con carácter vitalicio, según lo pactado en el título constitutivo. No solo la duración, sino también el alcance del derecho, en cuanto a la utilización del espacio que sea necesario para asegurar ese proyecto de vida del titular y las personas que componen su familia más cercana, debe quedar plasmado en dicho título. De esta forma, saca provecho de la facultad de residir concedida al habitador, no solo este, sino también las hijas y los hijos menores de edad o mayores de edad en situación de discapacidad, cuando su

madre o padre guardador, o que ha sido nombrado apoyo intenso con facultades de representación, respectivamente, carece de vivienda propia u otro lugar de residencia donde pueda efectuar las funciones de cuidado o apoyo.

Esta protección especial conferida a personas en situación de vulnerabilidad en el contexto habitacional, se alinea con la exigencia establecida en el artículo 217 del Código de las Familias de contar con el asentimiento del cónyuge o miembro de pareja de hecho para vender, permutar o donar la vivienda familiar cuya titularidad recae en el otro cónyuge o integrante de la unión. A diferencia de la atribución notarial o judicial del derecho de habitación, que opera ante situaciones de crisis matrimonial o de pareja, la aplicación del artículo 217 supone la vigencia del matrimonio o de la unión de hecho afectiva. Este asentimiento, contenido en escritura pública, se traduce en aprobación del acto que posibilita la transmisión de la propiedad a otra persona, si y solo si la venta, permuta o donación no afecta la estabilidad y el amparo habitacional de hijas o hijos menores de edad comunes o afines, o mayores de edad en situación de discapacidad a quienes se les haya nombrado apoyo intenso con facultades de representación, o propiamente del cónyuge o pareja no titular cuando se encuentre en situación de vulnerabilidad. De esta manera se protege integralmente la vivienda familiar, y con ello, los derechos de las personas que en su núcleo confluyen, para quienes constituye refugio elemental en el que se satisfacen necesidades primarias como el descanso, el aseo, la alimentación, y al propio tiempo, cobijo seguro.

Retomando el tema central, cabe despejar en este punto las interrogantes siguientes: ¿puede el propietario aprovechar de manera simultánea las partes de la vivienda afectadas con el derecho de habitación? ¿Puede usar su vivienda si el derecho del habitador comprende la totalidad de la misma? Tanto el Código Civil y como el Código de las Familias resultan omisos; no obstante, la lógica indica que, en principio, el titular de la vivienda familiar objeto de la relación jurídica de habitación pueda hacer uso coetáneo de su inmueble para satisfacer sus propias necesidades de alojamiento, resguardo habitacional y otras que resultan primarias. En definitiva, se ha constituido un derecho real en cosa ajena que limita o constriñe

su dominio, pero necesariamente no tiene que ser excluido del aprovechamiento que de modo natural le corresponde; máxime, si se trata de una vivienda de residencia permanente que cobija relaciones de convivencia de las que no debe quedar privado.

En suma, el derecho de habitación sobre la vivienda familiar ante situaciones de crisis matrimoniales o de pareja, podrá atribuirse por dos vías claramente diferenciadas: la vía notarial, si hay pleno acuerdo en torno a la configuración del derecho en cuanto a la extensión, contenido, derechos y deberes, duración, entre otras; y la vía judicial, si emergen conflictos en los aspectos que lo conforman. En ambos casos se obtiene un título formal idóneo para acceder al Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles: la escritura pública de divorcio y la resolución judicial correspondiente.

Al recaer sobre la vivienda, el apartado 3 del artículo 285 del Código de las Familias, dispuso la necesidad de proceder a la inscripción del derecho de habitación en el Registro de la Propiedad, para gozar de oponibilidad frente a terceros. Una vez inscrito, la certificación expedida por el Registro (certificación de dominio y gravamen) debe reflejar la carga impuesta notarial o judicialmente y, de esta manera, se garantiza que todos los posibles interesados en adquirir el bien, conozcan –con certeza- la nueva situación que pende sobre él; lo que se traduce en una ventaja para el propio habitacionista, cuyo derecho no podrá ser irrespetado por terceras personas.

Así, el derecho de habitación de una vivienda familiar, atribuido por cualquiera de las dos vías mencionadas, que no se inscriba en el Registro de la Propiedad, surtirá efectos solo entre las partes implicadas (propietario y habitacionista), no así frente a los terceros que puedan estar interesados, por ejemplo, en comprar o permutar el inmueble, para los que el bien se adquirirá libre de cargas, como si el derecho nunca se hubiera constituido. Sin dudas, en estos casos, la inscripción registral resulta extremadamente conveniente.

La limitación que supone el derecho de habitación para el propietario de la vivienda donde residió el matrimonio o la pareja de hecho, se acrecienta con la posibilidad

de solicitar en la vía judicial, o de pactar en la escritura notarial, la prohibición de vender, permutar o donar el bien durante el plazo de vigencia de este derecho; salvo que el habitador muestre su aprobación al respecto. La oponibilidad de esta prohibición a terceras personas, una vez más, se hace depender de la inscripción registral, porque con la toma de razón del Registro se asegura la publicidad de todas las cargas, gravámenes o situaciones que restringen el derecho de propiedad y que pudieran afectar a futuros adquirentes del inmueble en cuestión.

Tres son las causas de extinción del derecho de habitación instituidas en el artículo 287 del Código de las Familias.

1. Su causa natural es el vencimiento del plazo fijado por el tribunal o el pactado en la escritura notarial, por haber desplegado el derecho todos sus efectos y cumplido su finalidad en el tiempo establecido. Obviamente, si se ha configurado como vitalicio, la muerte del habitador se erige en causa de extinción.

2. La segunda causa se asocia al cambio de circunstancias que se tuvieron en cuenta para su adopción; si cesa el estado de necesidad (los hijos llegan a la mayoría de edad, desaparece la situación de vulnerabilidad, adquiere el habitador una vivienda en concepto de propiedad u otro derecho que le permita residir permanentemente en ella), la razón que sustentaba el derecho desaparece.

3. Por último, se instaura como causa de finalización del derecho de habitación la presencia de actos violentos, ejecutados por el habitador contra la persona del propietario, lo cual no perjudica a los otros familiares en situación de vulnerabilidad que motivaron su constitución: hijas e hijos menores de edad, o mayores de edad en situación de discapacidad a los que se le haya designado apoyo intenso con facultades de representación.

Comprensible resulta que también la extinción del derecho de habitación, y en su caso, de la prohibición para disponer de la vivienda, tengan acceso al Registro, a los efectos de cancelar, a instancia de parte interesada, la inscripción registral (cfr. artículo 287.2) y, con ello, liberar al derecho del propietario que constreñía.

Hasta aquí, se ha intentado ofrecer una breve aproximación a una figura jurídica que destaca por su carácter humano, pero también por su ropaje técnico. Lo cierto es que ha emergido en el panorama civil y familiar cubano y constituye una posibilidad real de protección a personas en situación de vulnerabilidad. La potencial invasión al señorío que despliega el propietario sobre su vivienda de residencia permanente, por parte de su ex cónyuge o ex pareja de hecho, y determinados familiares colocados en una situación de vulnerabilidad especial, pone en evidente tensión al derecho de propiedad. Las necesidades humanitarias de índole habitacional que presentan personas ajenas al dueño, pero no extrañas a él, en cuanto requieren de un lugar para convivir de manera efectiva y temporal, por no tener uno propio, ponen en riesgo o afectan su dominio.

En esa inevitable ponderación que realiza el legislador entre los intereses de propietarios y eventuales habitacionista, tomando en cuenta la naturaleza temporal de la habitación, su gratuidad, su carácter personalísimo y su finalidad asistencial, no cabe dudas que resultaron favorecidos los segundos, a tono con los valores y principios que inspiran la reforma legislativa más importante de lo que va de siglo. Les corresponde ahora a los ciudadanos ponderar de manera adecuada sus intereses y necesidades en el título constitutivo voluntariamente concertado, y a los jueces configurar, en los casos conflictuales, apegados a Derecho, con equidad y justicia, el derecho de habitación. El derecho de habitación le confiere a su titular, llamado habitador o habitacionista, la facultad de residir en un bien inmueble ajeno, destinado a vivienda, y aprovecharse de su totalidad o de algunas de sus partes, por un plazo temporal o de manera vitalicia. Este derecho puede favorecer a personas cercanas en el orden familiar al habitacionista, a través de su propia convivencia en el inmueble.

La habitación se constituye sobre una vivienda de residencia permanente y cuya propiedad pertenece a una tercera persona, denominada propietario. Si se parte de que el propietario goza de un poder absoluto sobre los bienes de su propiedad, es evidente que el derecho de habitación se comporta como una carga o gravamen, pues el dueño debe respetar el goce del habitador y en ocasiones de sus familiares.

Ello provoca, en consecuencia, la limitación de su dominio en beneficio de ciertas personas. Tal restricción se justifica cuando el habitador carece de un lugar donde vivir y no dispone de medios económicos que le permitan garantizárselo; de ahí que al derecho de habitación se le reconozca una función asistencial.

Este derecho puede constituirse voluntariamente, a favor de cualquier persona que lo necesite, en dependencia de la voluntad del propietario y del eventual habitacionista. También puede tener origen legal, anclado a razones de orden público e interés social que se sustentan en derechos fundamentales y otros reconocidos en el ordenamiento jurídico. En este sentido, es particularmente apreciable la fuerza que ha ganado, por un lado, la protección de ciertos colectivos vulnerables, como los niños, niñas y adolescentes y las personas en situación de discapacidad y; por otro, el concepto de vivienda familiar, aquella donde reside la familia constituida fundamentalmente por el matrimonio y la unión de hecho afectiva, espacio vital donde se desarrollan la mayoría de las dinámicas familiares y las relaciones de convivencia.

2. Propuesta de instrumento notarial preventivo para la declaración de la vivienda como bien familiar.

Guía para la Redacción de la Escritura de Declaración de Bien Familiar

I. Fase Previa: Actuaciones Notariales Indispensables

1. **Verificar la Legitimación:** *Confirmar que los solicitantes están casados legalmente (exigiendo la Certificación de Matrimonio) y que no están separados judicialmente o de hecho de manera notoria.*

2. **Verificar la Propiedad:** *Examinar el título de propiedad y su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad para asegurarse de:*

- * *Que la vivienda está inscrita a nombre de uno o ambos cónyuges.*
- * *Que no existen gravámenes que pudieran impedir la declaración.*

3. **Verificar la Residencia:** *Acreditar mediante la dirección particular que aparece en su carnet de identidad que es la vivienda habitual de la familia, donde residen*

4. **Identificar a los Ocupantes:** Identificar y relacionar a todos los hijos menores de edad y otros familiares que convivan en el inmueble, o familiares en situación de discapacidad o que requieran de apoyo intenso, ya que la declaración también los beneficia.

II. Estructura y Contenido de la Escritura Pública

La escritura debe seguir una estructura lógica y formal:

Encabezamiento:

- **Lugar y fecha:** (Municipio y Provincia), a los (día) días del mes de (mes) del (año).
- **Número de escritura:** Asignar el número correspondiente.
- **Comparecencia:**

* Identificación completa de los comparecientes: nombres completos, números de carné de identidad, dirección particular, estado civil (casados entre sí) y capacidad en que actúan (propietarios y solicitantes).

* *Ejemplo: "Comparecen los ciudadanos [Nombre y Apellidos del marido], mayor de edad, de estado civil casado, portador del carné de identidad numero [XXXXXX], con domicilio en [Dirección de la vivienda a declarar], y [Nombre y Apellidos de la mujer], mayor de edad, de estado civil casada, portadora del carné de identidad numero [XXXXXX], con domicilio en [Dirección de la vivienda a declarar]; y dicen:*

CLÁUSULAS ESENCIALES

I. EXPOSICIÓN O ANTECEDENTES:

Fundamento de Hecho: Relatar los hechos que dan lugar al acto.

Que están legalmente casados entre sí, según consta en Certificación de Matrimonio expedida por el Registro Civil de [Municipio], tomo [X], folio [X], fecha [XX], por lo que se hallan legitimados para efectuar la presente declaración.

Que son propietarios de la vivienda ubicada en [Dirección completa], municipio [XXX], provincia [XXX], la cual se describe en el título de propiedad que es [Especificar: Escritura Pública de Compraventa nº X, otorgada ante el Notario XXX, en fecha XX; inscrita en el Tomo [X], Folio [X], finca [X] del Registro de la Propiedad de [Municipio].

Que en dicha vivienda residen de forma permanente y habitual ellos y sus hijos menores de edad u otros familiares que estimen convenientes, Enumerar nombres y números de CI de los hijos.

II. DECLARACIÓN DE VOLUNTAD

Por lo tanto, y en uso de las facultades que les confiere el Código de Familia, DECLARAN por medio de la presente escritura pública que la referida vivienda situada en [Repetir dirección] queda constituida en BIEN FAMILIAR.

III. EFECTOS JURÍDICOS Y CONSECUENCIAS

Advertencia Legal: Es obligación notarial explicar los efectos legales.

Son conscientes los comparecientes de que, conforme a los Artículos 188 y siguientes del Código de Familia, la presente declaración implica que este inmueble no podrá ser enajenado (vendido, donado, permutado) sin el consentimiento expreso de ambos cónyuges, otorgado en acto notarial, aun cuando el título de propiedad estuviera a nombre de uno solo.

Asimismo, comprenden que dicho bien quedará protegido contra embargo por deudas contraídas por uno solo de ellos, salvo las excepciones legales (como deudas contraídas para satisfacer necesidades comunes de la familia, o por obligaciones alimenticias).

IV. CONFORMIDAD Y RATIFICACIÓN:

haberse observado en unidad de acto todas las formalidades legales, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y de todo lo demás contenido en este instrumento público, yo, la Notaria

CONCLUSIONES

- 1.** Durante la investigación se pudieron identificar, analizar, comprender y desglosar los contenidos teóricos, metodológicos y legales de la vivienda como bien familiar, considerando el contexto foráneo y nacional, haciéndose fundamental el ejercicio de la praxis y la consideración de precedentes.
- 2.** Se ha elaborado y se presenta, partiendo de lo anterior, una propuesta de procedimiento para la declaración de la vivienda como bien familiar, con formato de instrumento notarial preventivo.
- 3.** Se ha sometido la propuesta a criterios de especialistas, resultando positivos los mismos.

RECOMENDACIONES

Se recomienda que dicha propuesta sea valorada y validada a niveles superiores, de manera que sea extensivo su uso e implementación en todas las notarías del país.

BIBLIOGRAFÍA

1. Colectivo de autores. (3 de febrero de 2020). *¿Qué es la vivienda familiar en derecho de familia?* Artículo en <https://marestudiolegal.com/vivienda-familiar/>
2. Colectivo de autores. (14 de abril de 2020). *Vivienda familiar.* Artículo en <https://conceptos.es/vivienda-familiar>
3. Colectivo de autores. (26 de junio de 2020). *Inscribir tu casa como bien de familia.* Artículo en <https://www.argentina.gob.ar/servicio/inscribir-tu-casa-como-bien-de-familia>
4. Colectivo de autores. (22 de agosto de 2020). *¿Qué es un bien de familia?* Artículo en <https://www.zonaprop.com.ar/noticias/mercado-inmobiliario/bien-de-familia/>
5. Colectivo de autores. (19 de octubre de 2020). *Las respuestas a cinco preguntas claves sobre el bien de familia y por qué no es “a prueba de todo”.* Artículo en <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/las-respuestas-a-cinco-preguntas-claves-sobre-el-bien-de-familia-y-por-que-no-es-a-prueba-de-todo-nid21122021/>
6. Colectivo de autores. (6 de diciembre de 2020). *Concepto de vivienda familiar: ¿Que es “vivienda familiar” a los efectos del Art. 96 C.C según la Jurisprudencia?* Artículo en <https://www.jurisprudenciaderechofamilia.com/2013/05/31/concepto-de-vivienda-familiar-que-es-vivienda-familiar-a-los-efectos-del-art-96-c-c-seg%C3%BAAn-la-jurisprudencia/>
7. Colectivo de autores. (23 de enero de 2021). *La protección a la vivienda familiar en el nuevo Código Civil y Comercial.* Artículo en https://colectivoderechofamilia.com/wpcontent/uploads/2015/06/MH_MVP-La-protecci%C3%83%C2%B3n-a-la-vivienda-familiar-en-el-nuevo-C%C3%83%C2%B3digo-Civil-y-Comercial.pdf

8. Colectivo de autores. (30 de marzo de 2021). *Declaración de un bien familiar*. Artículo en <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/346-declaracion-de-un-bien-familiar>
9. Colectivo de autores. (13 de julio de 2021). *¿Qué mecanismo existe para asegurar la vivienda familiar de medidas que pueden afectar la propiedad, como los embargos?* Artículo en <https://www.minjusticia.gov.co/programas-co/LegalApp/Paginas/Que-mecanismo-existe-para-asegurar-la-vivienda-familiar-de-medidas-que-pueden-afectar-la-propiedad-como-los-embargos.aspx>
10. Colectivo de autores. (26 de septiembre de 2021). *El bien de familia en Paraguay: régimen y beneficios*. Artículo en <https://infonegocios.com.py/infolegal/el-bien-de-familia-en-paraguay-regimen-y-beneficios>
11. Colectivo de autores. (3 de marzo de 2022). *¿Qué es un bien de familia? Descubre su importancia legal*. Artículo en <https://ccfprosario.com/que-es-un-bien-de-familia/>
12. Colectivo de autores. (27 de septiembre de 2022). Ley 156/2022 Código de las Familias. (GOC-2022-919-O99).
13. Colectivo de autores. (24 de julio de 2017). Ley 65/2017 Ley General de la Vivienda. Gaceta Oficial de Cuba, pdf.
14. Real Academia Española. (16 de enero de 2011). Diccionario, pdf.
15. Valverde Abogados e Inversores (13 de junio de 2023). *¿Qué es la vivienda familiar?* Artículo en <https://estudiojuridico21.com/blog/que-es-la-vivienda-familiar/>

ANEXOS

Anexo 1: Guía para la observación a casos atendidos

Objetivo: Constatar los principales elementos que presentan los casos atendidos referentes a la tramitación de vivienda.

Aspectos a observar:

- ✓ Título de Propiedad de la Vivienda y sus complementos.
- ✓ Certificación de dominio o gravamen o en su defecto cuño gomígrafo estampado en la titularidad que acredite su inscripción.
- ✓ Certificaciones del Registro del Estado Civil.
- ✓ Testamento o Acta de Declaratoria de Herederos.
- ✓ Declaraciones de los usuarios.

Anexo 2: Guía para la revisión de documentos

Objetivo: Constatar en los diferentes documentos normativos los principales presupuestos que enfocan y viabilizan a la vivienda como bien familiar.

Documentos a revisar:

- La Constitución de la República, de 2019.
- La Ley N° 145/2022, Ley de Ordenamiento Territorial y Urbano.
- Decreto-Ley No 171, que regula el arrendamiento de viviendas.
- Acuerdo 10108/2025, que extiende el proceso de legalización de viviendas, cuartos y construcciones sin estatus legal hasta el 31 de diciembre de 2025.
- Ley N° 65/2017, Ley General de la Vivienda
- Ley N° 156/2022, Código de las Familias

Otras fuentes de consulta: Artículos alojados en sitios web especializados de colegios de notarios latinoamericanos y españoles.

Aspectos a tener en cuenta:

- Precedentes del tema
- Contenidos explícitos reflejados en la legislación vigente sobre el mismo.
- Contenidos vinculados y/o referenciados parcial o indirectamente al tema.
- Ejemplos ofrecidos de situaciones casuísticas que refuerzan su importancia.
- Tratamiento o procedimientos foráneos sobre la declaración de la vivienda como bien familiar desde el área notarial.

Anexo 3: Recurrencia a criterios de especialistas

Objetivo: Comprobar la pertinencia, aplicabilidad, apego a la ley y calidad del instrumento notarial preventivo para la declaración de la vivienda como bien familiar.

Procedimiento:

Estimado(a) especialista: Usted ha sido seleccionado(a) para que, a partir de sus experiencias en el trabajo de las Notarías, emita sus certeros criterios sobre la propuesta del instrumento notarial preventivo para la declaración de la vivienda como bien familiar. Es pertinente que antes de dar sus consideraciones le proporcione al investigador los datos siguientes:

Nombre completo:

Centro de trabajo:

Cargo que ocupa:

Categoría académica o científica:

Años de experiencia:

Para valorar la propuesta debe tener en cuenta los aspectos que se le presentan en la tabla, en una escala del 1 al 5; donde 1 equivale a Mal, el 2 a Regular, el 3 a Bien, el 4 a Muy Bien y el 5 a Excelente. En caso de marcar el uno o el dos, debe fundamentar el porqué de su valoración.

Tópicos	1	2	3	4	5
Relación de los fundamentos con la propuesta				3	
Posibilidad de la aplicación de la propuesta				3	
Pertinencia de la propuesta				3	

En caso de tener usted algún otro criterio sobre la propuesta, tenga la bondad de expresar sus juicios en aras de hacer más efectiva la aplicación de la misma. Gracias.

Datos de los especialistas

Nombre y apellidos	Centro de Trabajo	Categoría académica o científica	Años de experiencia
Lic. María Isabel Carrillo Ramos	Complejo de Servicios Notariales y Registrales de la Ciudad de Santa Clara	Licenciada en Derecho	19
Lic. Ania Elva Yusta Espinosa	Notaría de Remedios	Licenciada en Derecho	33
Lic. María del Carmen del Sol Díaz	Archivo Provincial de Protocolo	Licenciada en Derecho	39