

VIVIENDA FAMILIAR: NUEVO CONCEPTO JURÍDICO¹

FAMILY HOME: A NEW LEGAL CONCEPT

■ Lic. YOSELÍ YERO GRILLO

Jueza profesional titular, Tribunal Municipal Popular de Sancti Spíritus, Cuba

<https://orcid.org/0009-0003-5493-9232>

yoseli.yero@tsp.gob.cu

Resumen

La vivienda familiar que, fundamentalmente, se conforma por el matrimonio, y en la que se desarrolla la mayoría de las dinámicas familiares y relaciones de convivencia, constituye el tema del cual se ocupa este trabajo. El ordenamiento jurídico vigente en Cuba no la regula de forma expresa; sin embargo, el contenido del derecho real de habitación, como un efecto del divorcio, reconocido en el nuevo «Código de las familias», hace que se considere esta perspectiva, por primera vez, en la historia del país, luego de seis décadas de ausencia. La vivienda, bien personal de uno de los cónyuges, en el que han compartido el matrimonio y la familia formada, es considerada como *familiar*, si el cónyuge que cumple con los requisitos solicita el derecho real de habitación, aspectos que se abordarán en el texto.

Palabras clave: Vivienda familiar; derecho real de habitación; ruptura matrimonial.

Abstract

The family dwelling, which is fundamentally constituted by marriage, and in which most of the family dynamics and cohabitation relations take place, is the subject of this paper. The current legal system in Cuba does not expressly regulate it;

¹ El presente texto se origina en la primera edición de la Maestría en Derecho judicial, desarrollada, de conjunto, entre la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana y el Tribunal Supremo Popular.

however, the content of the real right of habitation, as an effect of divorce, recognised in the new 'Family Code', means that this perspective is being considered for the first time in the history of the country after six decades of absence. The home, a personal property of one of the spouses in which they have shared the marriage and the family formed, is considered as family property if the spouse who fulfils the requirements applies for the right in rem of habitation, aspects which will be dealt with in the text.

Keywords: Family home; real right of habitation; marital breakdown.

Sumario

I. Introducción; II. Fundamentos teórico-jurídicos de la propiedad en Cuba; III. El derecho de habitación; 3.1. Antecedentes históricos; 3.2. Concepto y características; 3.3. Naturaleza jurídica; 3.4. Regulación nacional; IV. Conclusiones; V. Referencias.

I. INTRODUCCIÓN

La ONU ha considerado la vivienda como la unidad de habitación que satisface normas mínimas de construcción relacionadas con la seguridad, higiene y comodidad (Fernández y Delgado, 2022, pp. 191-213). No obstante, hay autores que la definen como «el refugio natural, o construido por la mano del hombre, en el que éste habita de modo temporal o permanente» (Ferrando, 1992, p. 305).

Este tema, discutido tiempo ha,

supone un reto a afrontar en la actualidad, pues desde antaño, las personas han valorado tener una vivienda y su necesidad de protección y abrigo ha estado presente desde que el hombre habitaba las cavernas. Sin embargo, con el transcurrir de los siglos, las personas han satisfecho esta necesidad de diversas formas, una de ellas ha sido acudiendo al mercado y adquiriendo una vivienda que se adapte mejor a sus expectativas y su presupuesto. (Reátegui, 2015, p. 1)

La transformación del lugar residencial puede apreciarse como el contorno urbano que forman las diferentes fachadas de los inmue-

bles, la mutación de un lugar desierto en un espacio en construcción y una vivienda habitada. Esta última se torna en hogar cuando adquiere un valor extrapatrimonial, relacionado con la cotidianidad y las necesidades de quienes la habitan.

El Artículo 22, inciso g), de la Constitución de la República (CRC) (2019, p. 76) reconoce, entre las formas de propiedad, la personal, a la cual define como aquella que se ejerce sobre los bienes que, sin constituir medios de producción, contribuyen a la satisfacción de las necesidades materiales y espirituales de su titular. La vivienda ha sido considerada, después de 1976, como un bien de propiedad personal, en tanto integra el espacio físico y, a la vez, simbólico e indispensable en el proceso de formación del hogar y la familia.

Cuando se trata de la protección integral a esta, el Derecho se encarga de salvaguardar la vivienda familiar (VF), no como el derecho humano a un habitáculo digno o adecuado en el que residir, cual suele reconocerse en algunos textos constitucionales, incluido el cubano —Artículo 71, 2019, p. 82—, sino el ámbito en el que la familia nace, se desarrolla, se renueva, perece y, en general, atraviesa las vicisitudes de su devenir como grupo social.

La VF es entendida como el espacio físico en el que los cónyuges, la pareja de hecho, la madre o el padre con sus hijos, u otros familiares de madre o padre diferente, han fijado su residencia habitual, para llevar a cabo un proyecto de vida en común que comprende el cobijo, la alimentación, asistencia y formación. Todos estos elementos son relativos a las necesidades de los miembros de ese núcleo. No obstante, en este trabajo se toma como objeto de examen la VF constituida, fundamentalmente, por el matrimonio, y en la que se desarrolla la mayoría de las dinámicas familiares y las relaciones de convivencia.

Guzmán (2022) afirma que la CRC de 1976, hoy derogada, contenía los primeros atisbos de la VF, al prever, en su Artículo 8, inciso c), como uno de los fines del Estado, el de trabajar «por lograr que no haya familia que no tenga una vivienda confortable» (s.p). A pesar de que el ordenamiento jurídico vigente en Cuba no regula de forma expresa la institución de la VF, las normas contenidas en la «Ley general de la vivienda» (LGV) y el «Código de las familias» (CFS) inducen a la consideración del inmueble que se habita más como patrimonio familiar que como bien individual.

En ese entendido, puede identificarse en la protección a los convivientes en situación de vulnerabilidad o con una especial situación jurídica, ofrecida en el Artículo 65 de la LGV, como limitante al derecho del propietario, reconocido en el precepto 64 del propio texto, así como en la causa de nulidad que se establece para los actos traslativos del dominio que dejen desprotegidos a dichos convivientes, según el Artículo 70.5 (2017, pp. 646, 648).

Igual consideración se infiere del beneficio que el CFS otorga a los cónyuges o miembros de la pareja de hecho, tras la ruptura de su unión, referido a la posible atribución del derecho real de habitación con respecto a la vivienda en que residió el matrimonio y cuya titularidad corresponda, exclusivamente, a uno de los cónyuges —Artículo 285 (2022, p. 2946)—, a tono con la función social que ha tenido la propiedad desde el triunfo de la Revolución.

Tal tratamiento tiene lugar, cuando uno de los integrantes del matrimonio, tras la extinción de este, queda en una situación de vulnerabilidad, de discapacidad o tiene bajo su guarda y cuidado a personas menores de edad. Dicha figura pone en evidente tensión el derecho de propiedad, al favorecer a quienes no son titulares del inmueble, frente al que sí lo es.

Si se tiene en cuenta que la habitación se constituye sobre una vivienda cuya propiedad pertenece, de forma exclusiva, a uno de los dos cónyuges, y en la cual han residido de forma permanente el matrimonio y la familia formada, ese derecho pasa a considerarse como una carga o gravamen al de propiedad, que confiere a su titular un poder absoluto sobre sus bienes, en tanto se ve obligado a respetar el goce del habitante y, en ocasiones, de sus familiares.

Ello, sin dudas, provoca como consecuencia que el dominio del propietario resulte limitado en beneficio de determinadas personas. Tal restricción puede justificarse cuando el favorecido carezca de un lugar donde vivir y no disponga de medios económicos que le permitan garantizarlo; de ahí que al derecho de habitación se le reconozca una función asistencial, con base en los principios constitucionales de tutela judicial efectiva y justicia social, consagrados en los artículos 92 y 1 de la CRC, respectivamente (2019, pp. 71, 86), principales fundamentos de la limitante que se impone al derecho de propiedad en este tipo de

situaciones familiares. Su aplicación se funda, a la vez, en los valores supremos de equidad, dignidad, humanismo y solidaridad.

Asimismo, los principios de responsabilidad individual y compartida, interés superior del niño, equilibrio entre orden público familiar y autonomía y realidad familiar, regulados en el Artículo 3 del CFS (2022, p. 2895), complementan lo expresado, a partir de la peculiar función que ellos desempeñan y la seguridad que ofrece la inscripción en el Registro de Bienes Inmuebles (Registro de la Propiedad).

En síntesis, el presente trabajo parte del problema científico de que la institución de la VF no encuentra regulación expresa en el ordenamiento jurídico cubano; sin embargo, el reconocimiento legal del derecho real de habitación, como una medida derivada del divorcio, permite afirmar que el inmueble en que residió el matrimonio es considerado como tal. Argumentar teóricamente esta perspectiva conforma el objetivo de su realización.

Para ello, se abordan los fundamentos teóricos-jurídicos de la propiedad en Cuba, con una especial referencia a su función social, los antecedentes históricos de la institución, su naturaleza, conceptualización, características y regulación nacional, para adentrarse, luego, en el contenido de la VF y su configuración.

II. FUNDAMENTOS TEÓRICO-JURÍDICOS DE LA PROPIEDAD EN CUBA

La propiedad, según la doctrina, es entendida como el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, que atribuye a su titular la capacidad de disponer de él, sin más limitaciones que las impuestas por la ley; es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre algo. Para Cabanellas (1989), se expresa en «el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad» (pp. 134-135).

El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa, para reivindicarla, de manera que nadie podrá ser privado de su propiedad, sino por autoridad competente y por motivos de utilidad pública,

previa indemnización, según reza el Artículo 129.2 del «Código civil» (CC) (Pérez Gallardo, 2014, p. 152).

El objeto de este derecho está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, se requieren tres elementos: que el bien sea útil (si no lo fuera, la apropiación carecería de fin); que aquel exista en cantidad limitada, y sea susceptible de ocupación, pues de otro modo no podrá actuarse. La propiedad es el derecho real por excelencia: autónomo y oponible *erga omnes*, pues los demás están obligados a respetar el dominio del propietario; perpetuo y exclusivo porque la facultad de usar de un bien, gozarlo y disponer de él solo se concede al dueño, con exclusión de los demás; inviolable, principal, independiente y elástico, en la medida en que el sujeto puede dejar de ejercer alguna de esas facultades que conforman el contenido esencial y no por ello deja de ser titular del bien (Pérez Orozco, 2019, p. 169).

Según el autor antes citado, el derecho de propiedad está integrado por tres facultades principales: el uso del bien, el disfrute de este y la disposición sobre él; mientras que, en una concepción subjetiva, es la facultad o atribución correspondiente a un sujeto de derecho. La facultad de disposición no se limita a la enajenación, sino que admite la destrucción, el abandono, la transformación y el gravamen (Pérez Orozco, 2019, pp. 169-170).

El Artículo 22 de la CRC (2019, p. 75) reconoce siete formas de propiedad: socialista de todo el pueblo, cooperativa, de las organizaciones políticas, de masas y sociales, mixta, de instituciones y formas asociativas, y personal. El inciso g) de dicho precepto (p. 76) regula la propiedad personal como aquella que se ejerce sobre los bienes que, sin constituir medios de producción, contribuyen a la satisfacción de las necesidades materiales y espirituales de su titular, e incluye los ingresos y ahorros provenientes del trabajo propio, la vivienda, la casa para descanso, los solares yermos, los medios e instrumentos de trabajo personal o familiar (sin que sean utilizados para la explotación de trabajo ajeno) y los demás bienes adquiridos por cualquier título legal —Artículo 157 del CC (Pérez Gallardo, 2014, pp. 172-173).

Aunque la norma constitucional no hace mención expresa a la función social de la propiedad, esta se halla implícita en los fundamen-

tos económicos del Estado, recogidos en el texto, cuando se hace alusión a que

todas las formas de propiedad sobre los medios de producción interactúan en similares condiciones; el Estado regula y controla el modo en que contribuyen al desarrollo económico y social. La ley regula lo relativo al ejercicio y alcance de las formas de propiedad. (2019, p. 76)

La función social de la propiedad, también, está presente en la legislación común. El Artículo 129.1 de la ley sustantiva civil instituye que la propiedad confiere a su titular la posesión, el uso, el disfrute y la disposición de bienes, conforme a su destino socioeconómico, expresión esta última que reconoce el deber de los titulares dominicos de ejercer su derecho con ciertas obligaciones y deberes impuestos en la norma, por lo que la propiedad no es ilimitada. Es una fórmula que armoniza los intereses del individuo con los de la sociedad e impide que el ejercicio del propietario menoscabe o afecte, en forma alguna, el bien común (Pérez Gallardo, 2014, p. 151). Igualmente, tiene incidencia en la LGV, en particular, en los principios y objetivos básicos —artículos 2 y 3— y el régimen jurídico de las viviendas de propiedad personal —Capítulo V— (2017, pp. 632-633, 646-653). Al efecto, se definen los derechos y las obligaciones de los propietarios.

En la función social de la propiedad, confluyen dos elementos que se complementan: el individual y el colectivo; asimismo, convergen no solo las limitaciones que, desde el ámbito externo, pueden imponerse al derecho del propietario, sino deberes que el individuo debe cumplir en beneficio de la sociedad. Por consiguiente, más que erosionar la tutela jurídica del derecho, se atenúan los rigores de las ópticas subjetivistas y se establece un orden de prelación, en el que los intereses colectivos se encuentran privilegiados sobre los individuales (Jordán, 2020, s.p).

Precisamente, la función social del derecho de propiedad legitima las restricciones a las facultades del propietario, y justifica el reconocimiento de la novedosa institución del derecho real de habitación, en el ámbito familiar, como aquella que limita al propietario exclusivo de una vivienda, en este caso la VF en que ha residido el matrimonio, el cual se ve obligado a soportar el goce y disfrute de su propiedad por parte del habitante en situación de vulnerabilidad o extrema necesidad, o que

desarrolla funciones de cuidado y atención de sus hijos menores de edad, o de apoyo a personas mayores en situación de discapacidad.

III. EL DERECHO DE HABITACIÓN

3.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Las primeras referencias de esta figura se remontan a las instituciones de uso y habitación, reguladas en el Derecho civil, que aparecieron con el Derecho romano. Justiniano consideró que los derechos de usufructo, uso y habitación constituían una de las especies del derecho real de servidumbre, a la cual denominó *servidumbre personal* (Guerra y Núñez, 2003, p. 17).

Este criterio fue acogido por las Leyes de Partida de España y, en general, por las escuelas jurídicas. Sin embargo, no fue hasta el Código francés que se repudió dicha denominación, por suponer, infundadamente, que envolvía un resabio feudal; se consideró, entonces, el usufructo como un derecho real independiente. Además, los derechos de uso y habitación comenzaron a ser vistos con caracteres técnicos diversos, pues las servidumbres reales son relaciones jurídicas permanentes, en tanto esos otros derechos tienen carácter temporal (Castán Tobeñas, 1988, p. 9).

El uso, según el Derecho romano, era el derecho a utilizar una cosa sin apropiarse de sus frutos. Sin embargo, este principio fue modificado por la práctica y la jurisprudencia, con fundamento en que el simple uso no reportaba una ventaja apreciable y no podía suponerse que los testadores que lo constituían hubieran querido conceder beneficios ilusorios. No obstante, prevaleció el criterio de que, cuando la cosa sujeta a este derecho fuese susceptible de procurar una ventaja real, se rehusaba al usuario el derecho a percibir los frutos; pero, si no procuraba ningún beneficio o este era insignificante, se le añadían algunas ventajas del usufructo (García Sánchez, 1978, pp. 176-177).

En ese mismo entendido, para Puig Peña (1979, p. 371), el uso, a diferencia del usufructo, como servidumbre personal, concedía a su titular la facultad de usar la cosa ajena, servirse de ella limitadamente, pero sin poder disfrutarla, es decir, sin percibir los frutos que la cosa producía ni apropiarse de ellos, fueran naturales, industriales o civiles (*usus, utipotest*,

frui non potes). La evolución posterior, en los propios textos romanos, permitió que el titular del derecho se apropiara de algunas utilidades o frutos producidas(os) por la cosa objeto de derecho, en atención a que estas(os) estaban relacionadas(os) de modo directo con el consumo ordinario y cotidiano del titular y su familia.

Por otro lado, fue muy discutida la naturaleza y extensión del derecho de habitación entre los juriconsultos romanos; unos, lo equiparaban a la servidumbre de uso; y, otros, a la de usufructo. Como se ha dicho, fue con Justiniano (Constitución del año 530) que el derecho de habitación adquirió un estatus autónomo, más extenso que el de uso, pero más limitado que el de usufructo. El titular tenía la facultad de habitar por sí mismo o arrendar la habitación a otra persona, pero no la de cederla a título gratuito. Grosso (1958, p. 499) entiende que tal concepción estaba dirigida a defender la posibilidad de arrendar y que el juriconsulto aproximó más el derecho de habitación al usufructo que al uso.

La noción justiniana configuró la habitación, hasta ese momento, confundida con el uso y el usufructo, como una servidumbre personal, consistente en el derecho real de habitar una casa, cual si se tuviera la condición de usufructuario, y sin posibilidades de extinción por el no uso ni por la *capitis deminutio* de su titular (Arguello, 1990, p. 261). De acuerdo con Fernández Domingo (1994, p. 33), bajo esas premisas, el derecho adquiere un carácter vitalicio, ya que el habitador lo reanuda cada vez que quiere, con lo cual se aproxima a su relación inseparable con los alimentos, como aspecto muy significativo. Fernández Bulté (2016, p. 122) reconoce la habitación como aquel derecho real en cuya virtud se puede ocupar la cosa ajena, con origen en los legados y mucha semejanza con el uso, al cual, en palabras de Rojina (1998), se ha asimilado en la contemporaneidad.

En Cuba, con anterioridad a la regulación del derecho real de habitación por el CFS (2022), el marco de protección a la convivencia derivada de la relación matrimonial no discurría por la institución del hogar común o VF. La ley familiar precedente no dedicaba precepto alguno a reglar o proteger dicha convivencia en momentos de crisis, separación o divorcio, a pesar de que la enunciaba, por ser parte de la institución de *alimentos*. Ello hacía necesario recurrir a las diáfnas normas del Derecho inmobiliario para encontrar un resquicio de sal-

vaguarda a determinadas personas ante tales situaciones (Saboric, 2015, p. 158).

Esta protección a la convivencia del cónyuge y de los hijos (comunes o no) que no tenían derecho de propiedad, arrendamiento, usufructo u otro de naturaleza real sobre el inmueble en que se mantenía la vida común aparece regulada en el citado Artículo 65 de la LGV (2017, p. 646), como un límite al derecho de propiedad, justificado en el orden humano, para brindar protección a esos grupos vulnerables que merecen una tutela jurídica. A ello, se dedican las siguientes líneas.

— *El derecho a la convivencia*

Este derecho, regulado por el llamado *Derecho inmobiliario*, confiere la ocupación no exclusiva de la vivienda, pues no implica el desplazamiento del titular de esta; es, por naturaleza, oponible ante terceros, como indica el Artículo 70.5 de la LGV (2017, p. 648) y tiene por objeto proteger a ciertos convivientes, por el vínculo que guardan con el propietario, ya sea consanguíneo —en línea ascendente o descendente— o matrimonial, o por tratarse de personas pertenecientes a grupos vulnerables (Artículo 65, *cit. supra*).

La definición de conviviente que ofrece la disposición mencionada comprende, conforme con el Artículo 64 (2015), a

las personas que sin encontrarse en ninguno de los casos de ocupación ilegal a que se refiere la presente Ley, residen con el propietario y forman parte del grupo familiar que ocupa la vivienda, aunque no tengan relación de parentesco alguno con el propietario. (p. 172)

Para el legislador, esta regla fue insuficiente y le adicionó una causal de protección genérica que abarca cualquier otro caso catalogado como una manifiesta injusticia o un acto inhumano —Artículo 65, 2015, p. 172). Sin embargo, la protección a la convivencia nunca se vinculó con la existencia de un hogar común o VF, tampoco fue percibida como una variante de obligación alimentaria. Estas normas, aún vigentes, fueron, durante largo tiempo, las únicas referidas a la tutela de las relaciones de convivencia, derivadas del Derecho familiar, a pesar de que resultaban insuficientes.

De la lectura del mencionado Artículo 65 de la LGV, puede entenderse hogar común el que comparte con sus hijos, tanto la pareja formalmente casada como la que no lo esté. En consecuencia, el primer requisito es que se trate de una pareja con descendencia; el segundo, que hayan contraído matrimonio o que mantengan una unión consensual; y el tercero, que uno de ellos sea titular del derecho sobre la vivienda en que se estableció el hogar compartido.

La potestad de los propietarios de determinar, libremente, qué personas convivirán con ellos constituye un derecho subjetivo, pues al sujeto de derecho se le atribuye la cualidad formal de decidir, imperativamente, la conducta de su conviviente (López *et al.*, 1992, pp. 201-252).

La facultad del dueño para dar por terminada la convivencia de cualquier persona, sin requerir declaración administrativa ni judicial, contenida en el Artículo 64 de la LGV, se extiende, también, a los titulares del arrendamiento de viviendas de propiedad estatal, según el Artículo 52 de esa disposición (2017, p. 643), así como a los titulares del usufructo gratuito de cuarto o habitación, conforme a la Resolución No. 38 de 1998, del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, «Reglamento de los cuartos o habitaciones o accesorias» (p. 255). Valdés (2002) define esa prerrogativa como parte de «las posibilidades de actuación que se atribuye a una persona como contenido de un derecho subjetivo más amplio [...]» (p. 97).

Sin dudas, el Artículo 65 aludido constituye un límite a este derecho del titular, dado que, en los supuestos regulados, en modo alguno, procederá el cese de convivencia; se protege, especialmente, a la madre con un hijo, o más, habidos en el matrimonio (formalizado o no) con el propietario, siempre que ella tenga la guarda y el cuidado de los hijos y no tenga otro lugar de residencia. Se tutelaba, así, la convivencia en caso de crisis matrimoniales, pero solo a favor de la mujer y sus hijos, sin dar cabida al hombre.

El escenario se modificó con la novedosa institución del derecho real de habitación en el CFS. El legislador no hizo distinción alguna con respecto al destinatario de este. Según el Artículo 285, inciso a) (2022, p. 2946), siempre que se trate de una vivienda que es propiedad exclusiva de uno de los cónyuges, el otro podrá reclamar tal protección, si tiene a su cargo la guarda y el cuidado unilateral de los hijos menores de edad, o ha sido nombrado como apoyo intenso de los hijos mayo-

res en situación de discapacidad y no tiene una vivienda en propiedad u otro concepto que le permita residir en ella.

A diferencia del derecho a la convivencia, el derecho real de habitación puede reconocerse aunque no existan hijos habidos durante el matrimonio o la unión de hecho; en aquel, el requisito esencial es la prole, de manera que, si el matrimonio no procreó, el cónyuge propietario no tiene la obligación de prestarle atención habitacional a quien no lo sea; mientras que, en este otro caso, a tenor del Artículo 285, inciso b) (2022, p. 2947), de la normativa familiar, el cónyuge no titular puede ser favorecido, cuando se acredite su extrema necesidad de vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata, dada la situación de vulnerabilidad en que se encuentra.

En ambas regulaciones —la inmobiliaria y la familiar—, para el caso de la guarda y el cuidado de los menores de edad, el derecho está supeditado a que el padre no titular del hogar común carezca de vivienda en propiedad u otro lugar de residencia, pues, si tuviera, procederá el cese de la convivencia y no podrá otorgarse el derecho real de habitación. No se entra a examinar si en ese otro lugar hay capacidad habitacional para el guardador no propietario y sus hijos, aunque este pudiera ser un aspecto a valorar.

El Derecho cubano no ha regulado, de forma expresa, la institución del hogar común o VF, ni ha reconocido, como algunas de las legislaciones de otros países [por ejemplo, Argentina —Artículo 443 del Código civil y comercial de la Nación (2014, s.p.)—, España —96 del Código civil (2011, pp. 50-51)— y El Salvador —46 del Código de familia (2011, p. 2)—], la atribución del uso de la VF a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales, cuando existen hijos menores de edad o mayores vinculados a centros de enseñanza, o un cónyuge necesitado de protección.

A pesar de que dicha institución está concebida, según esas legislaciones, con la misma finalidad con la que el legislador familiar patrio reguló el derecho real de habitación —que es la de proteger a ese cónyuge no titular que se encuentra en una situación de vulnerabilidad, frente al otro y, con él, a las personas que tenga bajo su cuidado y asistencia—, lo cierto es que existe una importante diferencia entre ambas perspectivas; la atribución del uso de la vivienda familiar implica que el cónyuge al que no le es atribuido el goce de la vivienda

debe desplazarse a otra y dejar disponible, para su cónyuge e hijos, el que, hasta el momento, había sido el hogar común.

El legislador familiar cubano, de forma acertada en el criterio de la autora, reguló el derecho real de habitación, como una forma de proteger la VF, en tanto permite el uso simultáneo de un inmueble por el propietario de la vivienda, para satisfacer sus propias necesidades de alojamiento, resguardo habitacional y otras, y por el cónyuge no titular que lo necesita. En definitiva, se trata de un derecho real que se constituye en cosa ajena y, si bien limita o constriñe el dominio, no necesariamente tiene que excluir el aprovechamiento que, de modo natural, corresponde a este.

De haberse regulado la atribución del uso de la VF de la forma en que lo han hecho las legislaciones foráneas, se protegería a uno de los cónyuges en detrimento del bienestar del otro, que, paradójicamente, es el propietario, lo que, además de ser contradictorio, en la situación de insuficiencia habitacional del país, generaría mayores preocupaciones.

3.2. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS

Doctrinalmente, la habitación se relaciona con el uso y el usufructo, aunque suele decirse que los dos primeros conceptos resultan más restringidos que el último. En realidad, no existe uniformidad. Cabanellas (1979) define la habitación como el «[...] derecho que una persona tiene para morar en casa ajena sin pagar alquiler» (p. 98), en tanto Ossorio (s.f.), asegura que es un

derecho real que confiere a su titular la facultad de ocupar con su familia un inmueble destinado a vivienda, cuya propiedad corresponde a otra persona sin abonar precio, pero con la obligación de conservarla [*sic*] y la prohibición de ceder o arrendar su derecho. (p. 302)

Según el autor, la habitación se constituye como una modalidad del derecho de uso; permite servirse del bien de otro, pero no admite aprovechamiento. Esta definición es la que más se acerca a la que hiciera el legislador cubano en la disposición final novena del CFS (2022, p. 2981), que incluyó, al Código civil, un nuevo capítulo, nombrado *Habitación*, en el que se prevé que una persona natural puede residir de forma gratuita en un inmueble ajeno o en parte de este.

El dueño tiene la facultad de usar el inmueble, gozar y disponer de él arbitrariamente, porque tiene el dominio; en cambio, el uso, como derecho real independiente, significa una limitación del dominio constituido a favor de una persona distinta al titular de este. Coexisten dos derechos, el del propietario y el del usuario o habitador. La habitación tiene una duración limitada y se rige por la ley, la voluntad de las partes u otro título constitutivo (testamento, por lo general).

Diferentes tratadistas han elaborado un sinnúmero de definiciones sobre el concepto, las que, básicamente, giran en torno a una serie de características y elementos que lo identifican. Para Varsi (2017), el uso faculta a su titular para que utilice una cosa ajena y perciba los frutos de esta de forma limitada, en la medida en que sean necesarios para cubrir las necesidades del usuario y su familia.

Es una especie de usufructo, [...] pero limitado a las necesidades de su titular, un miniusufructo, mientras que la habitación es un derecho real que permite a un sujeto (habituario o habitador) morar en un lugar (casa, parte de ella, departamento, etc.) en orden de sus necesidades como titular y familiares. Es una especie de usufructo, [...] pero limitado a las necesidades de vivienda de su titular. (p. 196)

Por su parte, Alessandri, Somarriva y Vodanovic (2001) consideran que «el derecho de uso [...] consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos [*sic*] de una cosa» (p. 203).

En ese mismo entendido, ha querido el legislador cubano regular el derecho de habitación, en tanto este se constituye siempre de forma temporal, sin exceder la vida del habitador, quien está imposibilitado de ceder, transmitir, arrendar o gravar el derecho por actos *inter vivos* o por causa de muerte; tampoco cabe la ejecución por sus acreedores, de ahí que se le reconozca un carácter personalísimo, de conformidad con la disposición final novena del CFS (2022, p. 2981).

Para la autora, la habitación:

- Es un derecho real de goce y disfrute de una cosa ajena, específicamente, una vivienda.
- Constituye un límite al derecho de propiedad justificado con la función que desempeña.

- Es temporal, por cuanto el bien debe ser devuelto al vencimiento del plazo fijado por el acto constitutivo, la muerte del habitante o cualquier otra causa de extinción del derecho.
- Es personal, en la medida en que satisface las necesidades propias del titular y su familia, e intransmisible, pues no se puede arrendar ni traspasar a otro por ningún título.
- Es oponible frente a terceros, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Es gratuito, dado que no puede exigirse el pago en dinero a cambio de usar el bien, en lo cual se diferencia del contrato de arrendamiento, que tiene como elemento esencial la contraprestación económica.

La inalienabilidad, intransferibilidad e inejecutabilidad que caracterizan al derecho de habitación están en total coherencia con la finalidad de la institución en el marco familiar en el que se desarrolla. Se trata de una vivienda de residencia permanente, en la que tiene lugar la vida familiar, o sea, un espacio privado, alejado de las intromisiones de personas ajenas a ese círculo cerrado.

La finalidad del derecho es garantizar la ocupación temporal de quien no tiene otro lugar donde residir, a fin de que pueda emprender un proyecto de vida a corto, mediano o largo plazos, según lo pactado en el título constitutivo, como parte de su régimen jurídico, en el que se incluyen la duración y el alcance de este derecho, en cuanto a la utilización del espacio necesario para el titular y las personas que componen su familia más cercana. Ello resulta beneficioso, también, para aquellos hijos menores de edad que han quedado bajo la guarda y el cuidado del habitador, o las personas mayores en situación de discapacidad a las que él sirve de apoyo.

3.3. NATURALEZA JURÍDICA

Los derechos reales están vinculados a una cosa (Ternera y Mantilla, 2006, pp. 117-139), por oposición a los de créditos, que se ejercen frente a otra persona, a saber, el deudor. Aquellos ofrecen a sus titulares un poder directo sobre un bien definido, oponible ante todos; así, son sujetos de una norma que les permite una acción u omisión sobre algo, sin necesidad de contar con el concurso de otra persona para usarlo, gozarlo o disponer de él (Von Wright, 1979, pp. 87-107).

Esos poderes son elementos característicos de los derechos reales. El titular recibe un beneficio directo de un bien corporal o incorporeal, estimable en términos económicos, sin necesitar del concurso de nadie. En ese sentido, Alessandri, Somarriva y Vodanovic (2001) refieren que «el poder jurídico que se tiene sobre la cosa no implica necesariamente la utilización material de ella; basta que procure al titular del derecho real ventaja de cualquier orden, generalmente económica» (p. 14).

Simón (1964) considera la habitación como

un derecho real limitado de goce y disfrute sobre cosa ajena, integrada [sic] por todos aquellos derechos subjetivos, en virtud de los cuales una persona puede obtener determinadas utilidades de una cosa perteneciente a otra y gozar de ellas. Este goce resulta relativamente limitado si lo comparamos con la amplísima posibilidad que tiene sobre la cosa el propietario en virtud del dominio, implicando a su vez este derecho una limitación al titular de la propiedad. (pp. 126-127)

Tales características permiten afirmar su naturaleza jurídica; se trata de un derecho real de goce sobre una cosa ajena, en tanto no supone facultades de disposición. Es este un derecho inalienable, intransferible, inejecutable, personalísimo y oponible, frente a terceros. Una vez que es concedido, habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, para poder enervar la buena fe de un tercero posible adquirente.

A pesar de tratarse de un derecho real, su proyección se desarrolla en el Derecho de familia, ya que se manifiesta y ejerce en la esfera de las relaciones jurídicas de este ámbito. Su marcado carácter asistencial se expresa en la búsqueda del mantenimiento de las mismas condiciones familiares existentes antes de la ruptura matrimonial.

3.4. REGULACIÓN NACIONAL

— *Elementos configuradores*

El legislador familiar ha concebido dos vías para que se configure el derecho real sobre la VF, ante situaciones de crisis matrimonial o de pareja; una de ellas es la notarial, que se emplea cuando hay pleno acuerdo en torno a la configuración del derecho (extensión, contenido, derechos, deberes, duración, entre otros elementos), según es-

tipula el Artículo 293, inciso g), del CFS (2022, p. 2948); la otra es la judicial, a la cual se acude, si emergen conflictos en los aspectos antedichos, de acuerdo con el Artículo 280 del propio texto (p. 2945), ello sin desconocer que los cónyuges pueden optar por disolver el vínculo ante el tribunal, por medio del divorcio de mutuo acuerdo. Ambas modalidades generan el acceso al Registro de la Propiedad, mediante un título formal idóneo, ya sea la escritura pública de divorcio o la resolución judicial correspondiente.

Tanto la escritura pública de divorcio notarial como la resolución judicial que disuelva el matrimonio debe contener los pronunciamientos relacionados con el derecho real de habitación, de conformidad con lo establecido en los artículos 280, inciso e) y 293, inciso g), del CFS, siempre que se den los presupuestos previstos en el Artículo 285 (2022, pp. 2945-2948). Se trata de que, siempre que las relaciones matrimoniales lleguen a su fin, se proteja al cónyuge que esté en una situación de vulnerabilidad en el seno de la familia.

— *Supuestos de atribución*

El inmueble en que han vivido el matrimonio y la familia creada a partir de él se considera una VF; así lo deja ver el CFS, aunque, expresamente, no lo reconozca. Diego (2018) identifica esta institución con «el lugar donde conviven los cónyuges, o parejas asimilables al matrimonio, con intención de permanencia y donde, en su caso, tienen descendencia y se encargan de su cuidado y educación» (p. 17).

Este concepto se encuentra vinculado con el de *residencia habitual* que regula el Artículo 36 del «Código de procesos» (CPR) (2021, p. 3895), entendido como el domicilio de las personas naturales; a ese efecto, se considera el sitio en el que estén establecidas permanentemente, aunque no figuren en registro alguno y se carezca de la autorización de residencia, o aquel con el que demuestre tener vínculos duraderos personales, familiares o profesionales.

La conducta de la familia de residir en un espacio concreto con voluntad de permanencia convierte a este en una VF. La residencia habitual solo puede ser una. Por tanto, no basta con que los cónyuges fijen un domicilio de común acuerdo, sino que debe ser este el lugar donde pretendan cumplir con las obligaciones inherentes al matri-

monio, principalmente, la de convivencia, pero, también, las relativas a la educación y el cuidado de los hijos.

Desarrolla esta idea Espiau (1992) en los siguientes términos:

El domicilio conyugal es el lugar de localización de dos personas entre las que existe una relación jurídica, y lo que lo define no es que constituya la sede jurídica de esas personas, como que constituya el lugar de desarrollo de la relación establecida entre ellas. (p. 47)

La VF es una realidad que va más allá de la existencia del vínculo matrimonial, pues, aunque se ponga fin a la relación de pareja, aquella continuará cumpliendo con su función de sede de la familia. Para que la protección comentada tenga lugar, tras la ruptura matrimonial de los cónyuges, el legislador cubano exige que la vivienda sea propiedad exclusiva de uno de ellos. Se eliminó, así, toda posibilidad de que el inmueble se encuentre en una situación de cotitularidad, criterio con el cual se coincide. La obligación deriva del hecho de haber creado una familia; por ende, no ha de imponerse responsabilidad al cotitular que no tomó parte de ello.

No solo basta con que uno de los cónyuges ostente la propiedad de la vivienda en que residió el matrimonio; ese requisito esencial tiene que ir de la mano con otros supuestos que tienen que darse en la persona que solicita el derecho, a saber, que le haya sido atribuida la guarda y el cuidado unilaterales de los hijos menores de edad o haya sido nombrado como apoyo intenso con facultades de representación de los hijos mayores en situación de discapacidad, y no se ostenta la titularidad sobre una vivienda en concepto de propietario u otro que le permita residir en ella —como puede ser el de arrendamiento, en todas las formas que regula la LGV.

Esto deriva, directamente, de la protección al interés superior de los niños (*favor filii*), refrendado en el Artículo 7 del CFS (2022, p. 2897), como criterio único a tener en cuenta para el otorgamiento de la guarda y el cuidado de los hijos menores de edad y, también, para la atribución del derecho real de habitación a aquel cónyuge no propietario que quede a cargo de ellos. No obstante, el legislador no previó la concesión del derecho real de habitación cuando la guarda y el cuidado sean compartidos, lo que hubiera sido conveniente, en el parecer de la autora.

La previsión normativa es coherente, a la vez, con el sistema de apoyos que prevé la legislación nacional, para garantizar el ejercicio pleno de los derechos de las personas en situación de discapacidad, como se desarrolla en la Instrucción No. 278, del CG-TSP (2023, p. 2). La designación del apoyo compete al tribunal e, indudablemente, la concesión del derecho real de habitación en este caso, también. Es decir, no basta que el tribunal estime esa situación de apoyo intenso, narrada y, quizás, probada, en el proceso de divorcio, sino que, para conceder el derecho de habitación, debe mediar una designación judicial previa de apoyo intenso.

Las medidas de asistencia son de carácter temporal o circunstancial. La designación de apoyo intenso debe estar vigente para que se pueda interesar el derecho de habitación. Vencido el plazo de duración de aquella, cesaría, también, el segundo, sin perjuicio de la posibilidad de prórroga de una y otro.

De acuerdo con el artículo en examen, la situación de vulnerabilidad en la que se encuentran los hijos es insuficiente para el reconocimiento de la habitación; quien la reclame debe, además, carecer de la titularidad de un inmueble, todo lo que el tribunal debe valorar para disponer la constitución del derecho real, cuyo título formal será la sentencia que disuelva el vínculo matrimonial. Pudiera darse el caso de que se ostente una vivienda en propiedad, pero esta se encuentre totalmente inhabitable, lo que redundaría en un estado de extrema necesidad, que, igualmente, permitiría atribuir el derecho real de habitación.

De acuerdo con el CFS, el cónyuge no titular no solo ha de carecer de una vivienda en propiedad, sino, en cualquier otro concepto que le permita residir en ella, lo que incluye el arrendamiento de casas del Estado, las viviendas vinculadas y los medios básicos, que, de cierta manera, podrían brindarle seguridad.

Igualmente, procede constituir o reconocer el derecho comentado, cuando, sin estar en las circunstancias expuestas con anterioridad, uno de los cónyuges pruebe, durante la sustanciación del divorcio, su *extrema necesidad*. Tal circunstancia va aparejada a la imposibilidad de procurarse una vivienda en un breve período de tiempo, lo que pudiera estar asociado a factores como la avanzada edad, la situación de discapacidad u otros que hagan recomendable la permanencia de la persona en el hogar en que residía hasta entonces.

El Artículo 285.2 del CFS (2022, p. 2946) dispone que el cónyuge legitimado puede solicitar que se fije el plazo de atribución de tal derecho, a contar desde el momento en que se dicte la sentencia, lo que se hará de acuerdo con las circunstancias del caso. Este precepto está en total correspondencia con el carácter temporal del derecho, por la limitación que supone para el propietario del inmueble. Así lo reconoce el Artículo 230 bis, adicionado al CC (CFS, 2022, p. 2981).

La colisión que se produce entre el derecho del propietario y el de los convivientes justifica que el derecho real de habitación solo se mantenga por el tiempo que se extienda la necesidad de protección de estos últimos. Una vez superada la situación o modificadas las circunstancias que dieron lugar a su concesión, debe extinguirse. La duración debe ser determinada por el tribunal.

Por otra parte, cuando el precepto se refiere a que dicho plazo se cuenta desde el momento en que se dicta la sentencia, se está refiriendo, aunque no lo diga, a la sentencia firme, que hace inmutable la decisión e impide su cuestionamiento en un nuevo proceso. Solo la resolución que ha adquirido la fuerza de cosa juzgada debe inscribirse.

— *Inscripción registral*

El Artículo 285.3 de la normativa familiar (2022, p. 2946) estableció, como requisito indispensable, que, una vez otorgado el derecho, este debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, para que pueda ser oponible, frente a terceros. Ello supone una garantía para su realización, en tanto la expedición de la correspondiente certificación de dominio habrá de llevar reflejada la carga impuesta, notarial o judicialmente. Así, las terceras personas interesadas en el inmueble conocerán la situación que pesa sobre él.

La autora coincide con el criterio de Hernández (2023, s.p.), cuando alude a que, de no inscribirse, este derecho no surtirá efectos para las personas ajenas al negocio, interesadas en comprar o permutar la vivienda, pues, para ellas, el inmueble estará libre de cargas. La figura del tercero adquirente es definida como

aqueel participante del tráfico que, siendo parte de una relación jurídica obligacional válidamente establecida, obtiene el derecho de propiedad respecto a un bien inmueble, de quien aparentemente está legitimado para transmitir; titularidad real

que se cuestiona por el titular civil, en lo atinente a la invalidez o ineficacia del acto jurídico que antecede a la adquisición del tercero o al reconocimiento de un derecho preexistente a su favor, desencadenantes de la ausencia de facultad dispositiva en el transmitente. (Hernández, 2020, p. 47)

El Artículo 40 de la Resolución No. 493 de 2021, del ministro de Justicia, sobre «Normas y procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles» establece que

el tercero que adquiera, a título oneroso y de buena fe, un derecho sobre bien inmueble, de quien conste inscrito en el Registro con facultades para transferirlo, es mantenido en su adquisición, siempre que haya inscrito su derecho, aunque después exista declaración judicial de invalidez o ineficacia del derecho del transmitente por causas que no consten en el Registro. (p. 814)

El apartado 2 del propio precepto indica que la buena fe del tercero adquirente se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro (2021, p. 814).

En consecuencia, para quedar protegido por la fe pública registral, el vicio no debe constar en el Registro; además, el tercero debe ignorar la inexactitud. Esta persona debe cerciorarse de que la certificación de la inscripción esté actualizada, para que no le queden dudas de que el inmueble que pretende adquirir no está sujeto a gravamen ni limitaciones. A la vez, tiene que haber inscrito su derecho real sobre el bien inmueble en el Registro. Si se dan todos estos presupuestos, quedará protegido.

En todo caso, sería recomendable que el cónyuge beneficiario del derecho real de habitación solicite la prohibición de enajenación de la vivienda gravada, como permite el Artículo 286 de la ley familiar (2022, p. 2946), aun cuando tal previsión sea facultativa, pues ello contribuye a paliar la situación de vulnerabilidad en que se encuentra.

IV. CONCLUSIONES

El derecho de habitación encuentra sus primeros antecedentes en el Derecho romano justiniano, desde el cual evolucionó hasta configurarse, en la actualidad, como un derecho real autónomo, de goce y disfrute de una vivienda ajena, conferido, gratuita y temporalmen-

te, a una persona que necesita tal forma de protección y a su familia, en detrimento de las facultades del propietario, lo que se justifica en la función social de dicha institución.

En Cuba, con anterioridad a la regulación del derecho real de habitación por el vigente CFS, no existía precepto alguno de ese orden destinado a reglar o proteger la convivencia de la pareja en momentos de crisis, separación o divorcio. Solo algunas normas del Derecho inmobiliario brindaban protección a determinadas personas que convivían con el titular del inmueble, llamadas *convivientes protegidos*, entre los que se encontraban las personas en aquellas situaciones.

El derecho real de habitación resulta beneficioso para aquellos hijos menores de edad que queden bajo la guarda y el cuidado del habitador o las personas mayores en situación de discapacidad, para las que este constituye su apoyo intenso con facultades de representación, siempre y cuando carezca de vivienda propia u otro lugar de residencia donde pueda efectuar las funciones de cuidado y apoyo. De igual forma, protege a aquel cónyuge que demuestre estar en una situación verdadera de extrema necesidad, y a quien le resulte imposible hacerse de una vivienda donde residir en un breve período de tiempo.

A nivel nacional no se reconoce, de forma expresa, la institución de la VF; sin embargo la función social que desempeña el derecho real de habitación y su carácter asistencial permiten afirmar que el inmueble que constituye un bien de propiedad personal de uno de los cónyuges, y en el que han vivido el matrimonio y la familia formada por este, tiene tal configuración, lo que justifica la restricción al derecho de propiedad del cónyuge titular que debe soportar la carga.

V. REFERENCIAS

- Alessandri Rodríguez, A., Somarriva Undurraga, M. y Vodanovic Haclicka, A. (2001). *Tratado de los derechos reales* (6.^a ed., t. 1). Ediciones Jurídicas de Santiago.
- Arguello, L. R. (1990). *Manual de Derecho romano* (3.^a ed.). Astrea.
- Cabanellas Torres, G. (1979). *Diccionario jurídico elemental*. Heliasta.

- Cabanellas Torres, G. (1989). *Diccionario enciclopédico de Derecho usual* (21.ª ed., t. 3). <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/13403>
- Castán Tobeñas, J. (1988). *Derecho civil español común y foral* (4.ª ed.). Reus.
- Código civil, España. (Enero 3, 2025). *BOE*. <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>
- Código civil y comercial de la nación. (Octubre 8, 2014). Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de Argentina. https://www.sajj.gov.ar/docs-f/codigo/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf
- Código de familia, El Salvador. (2019). <https://ormusa.org/wp-content/uploads/2019/10/C%C3%93DIGO-DE-FAMILIA..pdf>
- Consejo de Gobierno, Tribunal Supremo Popular. (Febrero 14, 2023). Instrucción No. 278. *GOR-E*, (11), 35-42. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2023-ex11.pdf>
- Constitución de la República de Cuba. (Abril 10, 2019). *GOR-E*, (5), 69-116.
- López, F., Lucas Martín, J., Aparisi Miralles, A., Vidal Gil, E. J. (1992). Conceptos jurídicos fundamentales. En Lucas Martín, J. *Introducción a la teoría del Derecho*, 201-252. Tirant Lo Blanch.
- Decreto No. 766, Reformas al Código de las familias de El Salvador. (2011). <https://www.elsalvador.law.pro/Leyes1/decretos/Decreto%20766%20Reformas%20al%20C%C3%83C2%B3digo%20de%20Familia.pdf>
- Diego Babarro, L. (2018). *La atribución del uso de la vivienda familiar en las crisis matrimoniales* [tesis de maestría, Universidad de Alcalá]. <https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/33483/DIEGO%20BABARRO%20LAURA%20TFM.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Espiau Espiau, S. (1992). *La vivienda familiar en el ordenamiento jurídico español*. PPU.
- Fernández Bulté, J. (2016). *Manual de Derecho romano*. Félix Varela.

- Fernández Domingo, J. I. (1994). *Los derechos reales de uso y habitación*. Dykinson.
- Fernández Martínez, M. y Delgado Knight, M. I. (Julio-diciembre, 2022). Retos para el notario a la luz del nuevo despertar de la concepción jurídica de la vivienda familiar. *Revista Cubana de Derecho*, 2(2), 191-213. <https://revista.unjc.cu/index.php/derecho/article/view/148/218>
- Ferrando Nicolau, E. (1992). El derecho a una vivienda digna y adecuada. *Anuario de Filosofía del Derecho*, (9), 305-324. <https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/AFD/article/view/1472>
- García Sánchez, J. (1978). *Domus usus*. Estudios jurídicos en homenaje al profesor Ursicino Álvarez Suárez. Universidad Complutense.
- Grosso, G. (1958). *Usufrutto e figure affinin nel Diritto Romano*. G. Giappicheli Editore.
- Guerra Salguero, F. y Núñez Castro, M. (2003). El derecho de habitación para la constitución de la vivienda familiar, efectos jurídicos que produce [tesis de grado, Ciudad Universitaria, San Salvador]. <https://ri.ues.edu.sv/id/eprint/6281/1/EL%20DERECHO%20DE%20HABITACI%C3%93N%20PARA%20LA%20CONSTITUCI%C3%93N%20DE%20LA%20VIVIENDA%20FAMILIAR%2C%20EFECTOS%20JUR%C3%8DDICOS%20QUE%20PRODUCE.pdf>
- Guzmán Hernández, Y. (Mayo-agosto, 2022). Implicaciones del derecho a una vivienda adecuada a partir de la Constitución de 2019. *Universidad de La Habana*, (294), s.p. http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0253-92762022000200011&lng=es&nrm=iso
- Hernández Guzmán, S. (2020). *La protección a los terceros adquirentes de viviendas por compraventa en Cuba* [tesis de Doctorado, Universidad de La Habana]. <https://accesoabierto.uh.cu/s/scriptorium/item/2138987#lg=1&slide=0>
- Hernández Guzmán, S. (Octubre 30, 2023). El derecho de habitación ante situaciones de crisis matrimoniales o de pareja.

Cubadebate (Pensar el Derecho). <http://www.cubadebate.cu/especiales/2023/10/30/el-derecho-de-habitacion-ante-situaciones-de-crisis-matrimoniales-o-de-pareja/>

Jordán Fernández, G. (2020). La función social de la propiedad. Su desarrollo en el Derecho constitucional cubano de la primera mitad del siglo xx. *Revista de la Facultad de Derecho de México*, (278), s.p. [file:///C:/Users/yosely/Downloads/ kevin3,+18+Jordan+Fernandez+Giselle+\(La+funcion+social+de+la+propiedad\).pdf](file:///C:/Users/yosely/Downloads/kevin3,+18+Jordan+Fernandez+Giselle+(La+funcion+social+de+la+propiedad).pdf)

Ley No. 65, «Ley general de la vivienda». (Julio 24, 2017). *GOR-O*, (23), 631-677.

Ley No. 141, «Código de procesos». (Diciembre 7, 2021). *GOR-O*, (138), 3977-4069.

Ley No. 156, «Código de las familias». (Septiembre 27, 2022). *GOR-O*, (99), 2893-2995.

Pérez Gallardo, L. B. (2006). *Código civil de la República de Cuba. Ley No. 59/1987 de 16 de julio (anotado y concordado)*. Ediciones ONBC.

Pérez Orozco, L. (Julio-diciembre, 2019). Enfoque familiar sobre cese de convivencia en la jurisprudencia del Tribunal Supremo Popular de Cuba. *Novum Jus*, 13(2), 163-184
<https://doi.org/10.14718/NovumJus.2019.13.2.9>

Puig Peña, F. (1979). *Tratado de Derecho civil español* (vol. I, t. 3). *Revista de Derecho Privado*.

Reátegui Vela, A. I. (2015). *Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: el rol del subsidio del Estado* [tesis Doctoral, Universidad Ramón Llull]. https://www.researchgate.net/publication/308873901_DETERMINANTES_DE_LA_SATISFACCION_FAMILIAR_CON_LA_VIVIENDA_EN_SEGMENTOS_DE_BAJOS_INGRESOS_EL_ROL_DEL_SUBSIDIO_DEL_ESTADO/link/57f3c24d08ae280dd0b7308f/download

Resolución No. 38, Instituto Nacional de la Vivienda, «Reglamento de los cuartos o habitaciones o accesorias». (Febrero 6, 1998). *GOR-O*, (14), 255-259.

- Resolución No. 493, ministro de Justicia, «Normas y procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles». (Noviembre 19, 2021). *GOR-E*, (97), 807-827.
- Rojina Villegas, R. (1998). *Derecho civil mexicano*. Porrúa.
- Saboric Beltrán, R. C. (Julio, 2015). Crisis matrimoniales y derecho a la convivencia en el hogar común. *Vlex*, (46), 152-175. <https://cuba.vlex.com/vid/crisis-matrimoniales-derecho-convivencia-648209477>
- Ossorio, M. (s.f.). Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. <https://www.elmayorportaldegerencia.com/Libros/Politica/%5BPD%5D%20Libros%20-%20Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicasy%20Sociales.pdf>
- Simón Egaña, M. (1964). *Bienes y derechos reales*. Criterio.
- Tenera Barrios, F. y Mantilla Espinoza, F. (2006). El concepto de derechos reales. *Revista de Derecho Privado*, (36), 117-139. <https://www.redalyc.org/pdf/3600/360033184003.pdf>
- Valdés Díaz, C. C. (2002). La relación jurídica civil. En *Derecho civil. Parte general*, 77-99. Félix Varela.
- Varsi Rospigliosi, E. (2017). *Tratado de derechos reales. Parte general*. Fondo Editorial. <https://andrescusi.wordpress.com/wp-content/uploads/2020/04/tratado-de-derechos-reales-tomo-i.pdf>
- Von Wright, G. H. (1979). *Norma y acción. Una investigación lógica* (trad. por García Ferrero, P.). Tecnos.