

# RETOS PARA EL NOTARIO A LA LUZ DEL NUEVO DESPERTAR DE LA CONCEPCIÓN JURÍDICA DE LA VIVIENDA FAMILIAR

## Challenges for the notary in the light of the new awakening of the legal concept of family housing

---

**Dra. Marta Fernández Martínez**

Profesora Titular de Derecho Civil  
Universidad de La Habana (Cuba)  
Notaria

<https://orcid.org/0000-0002-1872-9823>  
marthafernandez1972@gmail.com

---

**Esp. Marla Iris Delgado Knight**

Profesora Auxiliar de Derecho Civil  
Universidad Ciego de Ávila (Cuba)  
Notaria

<https://orcid.org/0000-0003-1206-2092>  
marlitadelgadoknight@gmail.com

*“Para hacer de una casa un hogar  
se necesita vivir mucho en ella”*

E.A. GUEST

### **Resumen**

La vivienda es un bien necesario en un sentido social y como elemento para lograr calidad de vida. El derecho a la vivienda puede entenderse como el derecho de toda persona a acceder y mantener un hogar, en el que disponga de un espacio íntimo, adaptado al entorno y a la sociedad en que se encuentra. El Proyecto de Código de las Familias protege la vivienda familiar potenciando la convivencia, el principio del interés superior del menor, así como relaciones personales más allá del derecho patrimonial. En este estudio pretendemos marcar pautas para la instrumentación del derecho real de habitación en una vivienda familiar y los retos que supone para la actuación notarial, así como la necesaria interpretación de la vinculación vivienda-hogar a través de la norma.

**Palabras claves:** vivienda familiar; uso y habitación.

## **Abstract**

Housing is a necessary good in a social sense and as an element to achieve quality of life. The right to housing can be understood as the right of every person to access and maintain a home, in which they have an intimate space, adapted to the environment and the society in which they find themselves. The Family Code Project protects the family home by promoting coexistence, the principle of the best interests of the minor, as well as personal relationships beyond property rights. In this study, we intend to set guidelines for the instrumentation of the real right of habitation in a family home and the challenges it poses for notarial action as well as the necessary interpretation of the house-home link through the norm.

**Keywords:** Family house; use and room.

## **Sumario:**

1. Del derecho a la vivienda a la protección de la vivienda familiar. 2. La concepción de la vivienda familiar y el sistema de constitución *numerus apertus*. 3. El derecho de uso y habitación, su configuración de origen hasta nuestros días. 3.1. Constitución y notas distintivas. 3.2. Derechos y deberes del habitacionista. 3.3. Extinción del uso y habitación. 3.4. Diferencias usuario entre usufructo, uso y habitación. 4. Código de las Familias en Cuba, pautas legislativas de constitución de nuevos derechos reales. 5. Consideraciones finales.

## **Referencias bibliográficas.**

# **1. DEL DERECHO A LA VIVIENDA A LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR**

En términos generales, la Organización de Naciones Unidas ha considerado a la vivienda como la unidad de habitación que satisface normas mínimas de construcción relacionadas con la seguridad, higiene y comodidad. Sin embargo, autores como FERRANDO NICOLAU, la definen como “el refugio natural, o construido por la mano del hombre, en el que éste habita de modo temporal o permanente”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> FERRANDO NICOLAU, Esperanza “El derecho a una vivienda digna y adecuada”, *Anuario de filosofía del derecho*, No. 9, 1992, p.305.

La vivienda es mucho más que un objeto a construir. Como su nombre indica, está directamente asociada a la vida de las personas, de las familias y de la sociedad en su conjunto.<sup>2</sup> También es el escenario de la vida familiar de cara a la comunidad en la que se ejercitan las actividades colectivas, por eso nos identifica, dentro de un determinado contexto, con un lugar o territorio, así como con unas costumbres y una cultura.

Cabe anotar que cuando pretendemos entrar en el estudio de la vivienda desde el punto de vista jurídico, nos encontramos ante un gran reto a afrontar, y es el de su estrecha relación con la realidad socioeconómica y política del momento, al que cabe sumar su discutida consideración como derecho subjetivo.<sup>3</sup> La vivienda es un derecho básico, sin el cual tenemos vedados otros derechos.<sup>4</sup> En la actualidad el estudio de la vivienda es reconocido como importante, debido a que es un bien que tiene múltiples alcances en la vida de las personas, como en la salud, la educación, la estabilidad emocional, protección a la intimidad personal y familiar, entre otros.<sup>5</sup>

De lo anteriormente expresado cabe diferenciar la vivienda y el hogar, pues son dos términos estrechamente vinculados; conceptos que requieren un análisis conjunto desde una perspectiva dinámica. Vivienda es el espacio físico y a la vez simbólico e indispensable en el proceso de formación del hogar. Hogar es lo que en definitiva permite sentir la vivienda como algo propio,

---

<sup>2</sup> Cfr. GONZÁLEZ COURET, Dania, "La vivienda es algo más que un objeto a construir", *Temas, Cultura, Ideología, Sociedad*, No. 58, abril-junio, Nueva Época, La Habana, 2009, p.32.

<sup>3</sup> Cfr. GALIANA SAURA, Ángeles, "La vivienda como objeto de estudio desde el derecho: la vivienda como derecho humano y la cátedra UNESCO sobre vivienda", *Hábitat y Sociedad*, No. 10, noviembre de 2017, p. 130.

<sup>4</sup> *Vid.*, en este sentido párrafo 1 del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos; el apartado iii) del párrafo e) del artículo 5 de la Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial; el párrafo 2 del artículo 14 de la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer; el párrafo 3 del artículo 27 de la Convención sobre los derechos del niño; el artículo 10 de la Declaración sobre el progreso y el desarrollo en lo social; el párrafo 8 de la sección III de la Declaración de Vancouver sobre los asentamientos humanos, 1976 (Informe de Hábitat: Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, publicación de las Naciones Unidas, No. de venta: S.76.IV.7, y corrección), cap. I; el párrafo 1 del artículo 8 de la Declaración sobre el derecho al desarrollo; y la Recomendación No. 115 de la Organización Internacional del Trabajo sobre la vivienda de los trabajadores, 1961.

<sup>5</sup> REÁTEGUI VELA, Ana Inés, "Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: el rol del subsidio del Estado", Tesis Doctoral presentada en Departamento de Economía, Finanzas, Contabilidad y Ciencias Sociales de la Universidad Ramón Llull Barcelona, España, 2015, p. 10.

independientemente del régimen de tenencia que se ostente. He aquí donde la posesión del bien se separa de su valor económico, adquiriendo un valor subjetivo y vivencial que nos protege y sirve de refugio.

Varios estudios arrojan luz sobre la vivienda desde una perspectiva psicológica,<sup>6</sup> concluyendo que esta expresa tanto la identidad personal, es decir, la identidad de los residentes, como la identidad social, la pertenencia a un determinado grupo o estatus. A través de ella tiene lugar la satisfacción de numerosas aspiraciones, motivaciones y valores personales.

Desde épocas inmemoriales, las personas han valorado tener una vivienda. La necesidad de protección y abrigo ha estado presente desde que el hombre habitaba las cavernas. 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.<sup>7</sup>

El derecho a la vivienda puede ser abordado de múltiples formas, por ejemplo, bajo la óptica de los instrumentos jurídicos del Derecho internacional asociados con la habitación, así como desde la provisión de la vivienda en su eficacia funcional y como un derecho, lo cual incluye el derecho a la vivienda, la política habitacional y los espacios adecuados para personas con condiciones particulares físicas, mentales y de salud. La segunda se encuentra en mayor sintonía con el tema objeto de este trabajo.

ORTIZ establece varias formas de pensar la vivienda, de las cuales derivan modalidades y procesos muy diferentes de producirla, distribuirla y habitarla, que traen consecuencias en la vida de los moradores y en la estructura urbana; entre estas consecuencias podemos anotar: 1) la vivienda como producto regulado por la oferta y la demanda; y 2) la vivienda como un derecho. La primera atiende la demanda desde la capacidad económica del habitante; la segunda busca cubrir necesidades específicas como diversas configuraciones familiares, atención a la población vulnerable o minoritaria, entre otros.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> En este sentido, PASCA GARCÍA, Laura, "La concepción de la vivienda y sus objetos", Trabajo Fin de Master de Psicología Social, Universidad Complutense de Madrid, España, 2014; ARAGONÉS TAPIA, Juan Ignacio, María Amérigo CUERVO ARANGO y Raquel PÉREZ LÓPEZ, "Perception of personal identity at home", *Psicothema*, Vol.22 No. 4, Madrid, 2010; CANTER, David, *Psicología del lugar, Concepto*.

<sup>7</sup> REÁTEGUI VELA, Ana Inés, "Determinantes de la satisfacción..." ob. cit., p.1.

<sup>8</sup> ORTIZ, E., *Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los pro-*

La vivienda es el resultado de la interacción de las políticas públicas, las dinámicas sociales, el mercado inmobiliario, las necesidades de la población y otros elementos que conforman el hábitat humano.

Si bien todas las viviendas tienen un mismo origen, cada una de ellas es totalmente diferente en términos espaciales, lo que se traduce en que existe un desarrollo progresivo del entorno, generado gracias a la acción de adaptación que los habitantes han venido realizando al transcurrir el tiempo.

La transformación del espacio residencial puede apreciarse como la silueta urbana que forman las diferentes fachadas de las viviendas, la mutación de un lugar inhóspito en un espacio en construcción y una vivienda habitada. Y esa misma transformación podemos analizarla a lo interno, en el camino de valorar también la vivienda como un hogar con valor extrapatrimonial, que discurre por los derroteros de vivienda, hogar, y finalmente vivienda familiar. La vivienda es un proceso inconcluso que depende directamente de las cotidianidades y necesidades de quien la habita.

Compartimos el criterio de GIL MEMBRADO de que la familia, como sociedad en general, ha ido evolucionando y lo sigue haciendo, siendo una institución viva que plantea al Derecho nuevas y múltiples interrogantes para articular jurídicamente las complejas relaciones que se tejen entre sus miembros.<sup>9</sup>

La protección integral de la familia en lo que respecta al Derecho incluye el cuidado de la vivienda familiar, no solo por las normas del Derecho internacional, que en sede de derechos humanos reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluida una vivienda adecuada. Incluso pudiéramos referirnos también a los ordenamientos jurídicos que desarrollan este derecho instrumentando el acceso a una vivienda digna, o adecuada,<sup>10</sup> luego del correspondiente reconocimiento constitucional. Es que la vivienda es un derecho básico, por ello es que tiene múltiples formas de protección y ha sido considerada objeto especial del Derecho civil.

---

*cesos habitacionales*, citado por MEJÍA-ESCALANTE, Mónica, "La vivienda digna y la vivienda adecuada. Estado del debate", *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, p.300.

<sup>9</sup> GIL MEMBRADO, Cristina, *La vivienda familiar*, p. 9.

<sup>10</sup> En el caso de Cuba, la Constitución de la República introduce el tema de la vivienda adecuada como un derecho. *Vid.*, artículo 71 de la Constitución de la República de Cuba, en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria No.5, de 10 de abril de 2019.

El Derecho tiene un papel protagónico a la hora de definir qué es una vivienda o el tratamiento legal que esta debe tener. El hogar implica una idea de permanencia. Una de las notas distintivas de la vivienda familiar es la habitualidad, es decir, se trata de una vivienda que ha de ser usada con carácter permanente o principal. Es precisamente el desarrollo de la vida privada y familiar en una vivienda lo que hace que se le considere vivienda familiar, no solo porque proporciona cobijo, sino porque conforma un hogar.

La mayoría de textos legales no contemplan una definición de vivienda familiar. Se trata del lugar en que se desarrolla la vida familiar y en el que tienen la residencia habitual sus miembros, por tanto debe contar con las notas de habitualidad y permanencia. Es el lugar donde se desarrolla la convivencia familiar, el espacio reservado a su intimidad, disponiendo de las notas de estabilidad y solidez, residencia de la familia efectiva y permanente, satisfaciendo de esta manera, de forma efectiva, la “necesidad de vivienda”.

## **2. LA CONCEPCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR Y EL SISTEMA DE CONSTITUCIÓN *NUMERUS APERTUS***

Cuando de protección integral de la familia hablamos, el Derecho se despliega y alcanza necesariamente la salvaguarda de la vivienda familiar, no vista desde el derecho humano a la vivienda digna, sino respecto del ámbito donde la familia nace, se desarrolla, se renueva, perece, y en general atraviesa las vicisitudes de su devenir como conglomerado social. Para este análisis hay que despojarse de las patologías que enfrenta la familia y elevarse al sitio de honor que implica el afecto en el ámbito familiar.

Sin duda, el tema es álgido, complejo en nuestra realidad social. No genera mayor reto en Cuba otro tema que no sea el de la vivienda, por ello las soluciones hay que afrontarlas de forma de protección global y, en especial, a los miembros más necesitados. Ello debe lograr una ponderación justa entre la libertad del individuo de tejer sus relaciones familiares con la normalidad imperativa que impliquen esas determinaciones y las consecuencias en el orden patrimonial. La articulación coherente entre ello y los afectos es compleja, pero debe gestionarse normativamente para lograr seguridad y estabilidad necesaria a los derechos en el ámbito familiar.

Ha sido difícil determinar un concepto único de vivienda y específicamente de vivienda familiar, al ser ante todo un concepto anclado al altruismo, por sobre

todo las cosas. La vivienda familiar es donde los cónyuges o unidos han fijado la residencia habitual, por ello se alude en muchos ordenamientos al término hogar familiar.

Hay elementos claves en esa definición: voluntad, espacio físico, vida en común y habitualidad. Base material del domicilio, lugar donde hay una utilización conjunta, permanente y habitual que los miembros de una familia hacen de aquella y donde priman los intereses de la familia y por su trascendencia se la dota de protección jurídica. Es el ámbito habitual de realización de la vida en común (cobijo, alimentación, asistencia y formación), elementos todos relativos a las necesidades de los miembros de la familia.

Ese espacio físico es elegido por disímiles de situaciones. Por ejemplo, tienen varios inmuebles y deciden vivir en uno, alquilar el otro; venderlo para reparar el hogar familiar o para algún negocio patrimonial para la familia; o para el sustento familiar; la ecuación nunca es lineal.

Hay una pregunta que en esta materia siempre nos hacemos: ¿por qué proteger la vivienda familiar? Es un patrimonio al servicio de la familia, es considerado un bien familiar, más que patrimonial, al servicio del grupo de personas que conforman la familia. La especial protección se asienta en el objeto, con independencia de quién es el titular de la propiedad. Para entenderlo hay que romper con esquemas patrimoniales puros y tejer soportes materiales en correspondencia con la protección constitucional que abraza a la familia y a la función social de la propiedad.

La vivienda familiar es el espacio o refugio de la satisfacción de las necesidades, de la protección de la intimidad, y se debe configurar como el espacio físico de auxilio, amparo y paz de sus miembros. Ello irradia tanto a la familia que se fragmenta como a la que permanece; por ello prima un predominio tutelador a los intereses de los sujetos vulnerables (hijos y otros dependientes).

Por lo general, los conflictos comienzan acaecida la ruptura, y por ello la salvaguarda de la familia despliega totales efectos en la protección de aquella parte que resulte más desfavorecida; en algunos ordenamientos jurídicos como España y Argentina, esta tuición se despliega incluso antes de celebrar el matrimonio o formalizar la unión.

La atribución del uso de la vivienda familiar es una de las cuestiones más relevantes en el supuesto de ruptura. Los supuestos deben variar en correspondencia

con cada supuesto. Como principio rector no importara de quién es propiedad la vivienda, si de los dos cónyuges o unidos o de uno solo. Si hay hijos, la atribución dependerá del tipo de custodia, primando siempre el interés superior del menor o mayor en situación de vulnerabilidad. En el supuesto de ruptura sin hijos, la atribución será acordada o establecida al excónyuge o expareja no titular por un tiempo prudencial, siempre que concurra en él situaciones que lo ameritan, en aras de la protección de lo que fue una familia.

La satisfacción de la necesidad habitacional forma parte del contenido tanto de los alimentos como de las cargas matrimoniales, por eso algunos autores<sup>11</sup> se refieren a la necesidad de alojamiento como contenido de las cargas de matrimonio. La prestación de habitación, al decir de DIEZ-PICAZO y GULLÓN incluye el disfrute del local necesario para vivienda y un conjunto de mobiliario y enseres por muy sucinto que sea.<sup>12</sup>

Es posible establecer, con carácter prenupcial o durante la vigencia del matrimonio, pactos en previsión de una ruptura, concretando el destino de la vivienda mediante el correspondiente acuerdo de los cónyuges. Así mismo es factible que se produzca una modificación sustancial de las circunstancias que conlleve a que aquel pacto inicial no deba surtir efectos. Al margen de dichos pactos, el primer criterio para asignar la vivienda será el acuerdo de dichos cónyuges y a falta de acuerdo, su aprobación judicial.

Es un tema con múltiples aristas, por ejemplo, resulta interesante la atribución de la vivienda familiar al cónyuge como consecuencia del otorgamiento de la guarda y cuidado del menor tras el proceso de divorcio. En estos casos, aunque inicialmente es indefinido, tiene un carácter temporal, pues dependerá de que esos hijos sean mayores de edad y dispongan de recursos suficientes para poder independizarse y entonces se extinguirá el uso por la finalización de la guarda y cuidado.<sup>13</sup> En este caso el interés protegido obviamente no es el derecho de propiedad, sino los derechos de los menores de edad ante una

---

<sup>11</sup> LACRUZ señala que las cargas matrimoniales comprenden el alojamiento de los cónyuges y sus hijos. Vid. LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Elementos del Derecho Civil*, t.IV – *Derecho de Familia*, p. 465. En este sentido, también, MORENO MOZO, Fernando, "La especialidad de la vivienda familiar: uso, propiedad e hipoteca en el ámbito de las cargas del matrimonio", en AA.VV., *Reformando las tenencias de la vivienda, un hogar para todos*, p.791.

<sup>12</sup> Cfr. DIEZ-PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, Vol. IV, p. 56.

<sup>13</sup> Vid. artículos 233-24.1 del Código Civil de Cataluña: "El derecho de uso se extingue por las causas pactadas entre los cónyuges y, si se atribuyó por razón de la guarda de los hijos, por la finalización de la guarda".

situación de crisis matrimonial y en el caso de atribuir el uso por un tiempo concreto y limitado cercenaría los referidos derechos.

Cuestión distinta es el caso de que esos hijos sean mayores de edad. A partir de la mayoría de edad de los hijos se produce una situación de igualdad con los progenitores, quienes entonces deberán acreditar el interés más necesitado de protección y de acuerdo con los intereses complicados concretar la asignación de la vivienda.

En tanto más diversa es la realidad familiar, más disímiles son las soluciones en el camino de la atribución de uso de la vivienda familiar. Por ejemplo, el cónyuge más necesitado de protección, estamos hablando de un cónyuge no titular, para lo cual se prevé plazos concretos pero siempre prorrogables; no es una posición que comparto, pero realmente existe así como criterios jurisprudenciales a su favor.<sup>14</sup>

Es también válida la posibilidad de que el propietario del inmueble, titular al fin, disponga en su testamento notarial la afectación de su bien como vivienda familiar, a los efectos de que no se desprotejan los convivientes con respecto a sus herederos o causahabientes.

Aunque el bien familiar, o vivienda familiar, no haya tenido acogimiento expreso en la normativa cubana, en la *praxis* la protección a la vivienda familiar pudiera, de alguna manera, identificarse con la protección a los convivientes que para los actos traslativos del dominio contiene el artículo 65 de la Ley General de la Vivienda. La salvaguarda de la vivienda familiar está dada por la necesidad de cuidar el hogar, el techo familiar, se trata de proteger este bien en beneficio propio y del conviviente. ¿Protegerlo de qué?, pues de los acreedores, de la enajenación, de la pérdida del valor afectivo que tiene el hogar. Amén de su ausencia de regulación, no podemos negar que sí existe la vivienda familiar, por tanto, una mirada hacia su protección requiere atención para los operadores del Derecho.

Desde el punto de vista jurídico, la protección de la vivienda familiar tiene amparo luego de la inscripción registral. Para salvaguardar las necesidades habitacionales de los cónyuges y los menores de edad se habla de la adjudicación

---

<sup>14</sup> SAP de Alicante, Civil, Sec. Cuarta, de fecha 29 de mayo de 2014, magistrado Manuel Benigno Flores Méndez, en VERDERA IZQUIERDO, Beatriz, "Estudios de los últimos postulados referentes a la atribución del uso de la vivienda familiar. La 'necesidad de vivienda'", p. 43, *InDret, Revista para el análisis del Derecho*, Barcelona, 2016.

del uso de una vivienda calificada como vivienda familiar. Empero, la protección a unos no puede significar la desprotección a otros, máxime si estamos hablando de que ese otro es el titular del inmueble. Por tanto, la configuración de un derecho de uso y habitación merece especial atención, si como sabemos, no existen en nuestro caso segundas residencias en concepto de propiedad permanente o habitual.

### **3. EL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN, SU CONFIGURACIÓN DE ORIGEN HASTA NUESTROS DÍAS**

El origen del uso se da en el Derecho romano, pues para la época clásica el derecho real de uso no permitía al usuario obtener provecho de los bienes, solo abarcaba las necesidades. Respecto a esa situación se presentaron dos posiciones: en primer lugar, la que consideraba que los derechos del usuario alcanzaban a aquellos de los familiares, abarcaban sus necesidades; y, por otro lado, la que estimaba que solo se podía tomar lo necesario para el uso cotidiano. Para la época clásica del Derecho romano, este se atribuía como un derecho real, donde solo se facultaba para usar una cosa ajena, mas no de gozar de ella y por lo tanto, no para apropiarse de sus frutos. Para finales de esta época, según algunos autores, a partir de Justiniano, el contenido del derecho fue ampliándose y por lo tanto se permitió que el usuario tuviera una pequeña participación en los frutos, limitada tanto a las necesidades del usuario como a las necesidades de su familia.

Para hablar de uso y habitación es necesario entender su conexión con el derecho de usufructo. Aunque tanto el derecho de uso como el de usufructo son derechos reales, cada uno tiene una finalidad distinta; en el usufructo la persona que goza de este derecho se denomina, por el Derecho civil, usufructuario y en el derecho de uso quien lo disfruta se llama usuario.

El derecho de uso consiste en el derecho de disfrutar de una parte de las ganancias y los frutos de una cosa, pero en una medida limitada. Por otro lado, en el usufructo el usufructuario tiene la facultad de disfrutar de una cosa con obligación de conservarla y restituirla; a diferencia del derecho de uso, el usufructo no es tan limitado, pues en este último el usufructuario puede disfrutar de manera amplia de todo el bien, es decir, puede tener el goce pleno de la cosa y no de una parte limitada como el derecho de uso. El bien dado en usufructo es susceptible de ser dado en arriendo por el usufructuario, el cual también puede cederlo, ya sea de manera gratuita u onerosa, pero en caso de cesión, el usufructuario cedente sigue siendo responsable ante el propietario de la cosa. A su vez, el derecho de uso, por lo general, no es susceptible de ser cedido ni

arrendado, pues este se constituye debido a la necesidad personal del usuario, de ahí que es lógico que este derecho sea de carácter limitado, por lo tanto, tampoco puede transmitirse a los herederos. La característica de intrasmisible la comparten ambos derechos reales, es decir, que no se puede heredar por testamento ni por sucesión intestada, a diferencia de la nuda propiedad, la cual ostenta el dueño de la cosa, que puede transmitirse tanto por acto entre vivos como por causa de muerte.

Por su parte, en cambio, el origen de la habitación nace con Justiniano, quien introdujo la figura de la habitación, diferenciándola de la del uso en los términos siguientes: en primer lugar, el uso es temporal, en tanto que no puede trascender la vida del usuario, el derecho de habitación no se extingue con la muerte: es transferible *mortis causa*. También se estableció que no se extingue con la *capitisdeminutio*, ni por su no uso, y que se puede sacar fruto de las cosas.<sup>15</sup>

Respecto al derecho de habitación, se considera que todo lo dicho respecto al derecho de uso es igualmente aplicable a aquel, aunque se tiene presente una diferencia, consistente en que el habitacionista está siempre obligado a practicar inventarios, obligación que los usuarios solo tienen cuando se trata de cosas que se deben restituir en especie. Esta obligación se explica porque el habitacionista debe devolver la misma cosa recibida.

Otra de las características del concepto fue dada por la Corte Suprema de Justicia de Colombia, que afirmó: “[...] las apuntadas prerrogativas, sin embargo, pueden disgregarse por fuerza de la constitución de otros derechos reales, como el usufructo, uso o habitación sobre la misma cosa, que son derechos de la indicada estirpe de los cuales obtiene el titular la facultad para usar y gozar de un bien que pertenece a otro, de ahí que se les conozca como derechos de goce sobre cosa ajena, en veces pleno, como en el caso del usufructo, o limitado, en los demás, cuyo ejercicio importa siempre el reconocimiento del dominio que sobre ella ostenta el dueño, por cuenta del cual la detentan”.<sup>16</sup>

Este derecho concede a su titular los *iusutendij fruendi*, al igual que lo que ocurre en materia de usufructo, con la salvedad de que el usuario verá limitada esta última facultad en la medida de la satisfacción de sus necesidades y las

---

<sup>15</sup> HINESTROSA, Fernando, *Apuntes de Derecho romano: bienes*.

<sup>16</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *Tratado de los derechos reales...*, ob. cit. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 22 de noviembre de 1993, M. P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

de su familia, en la extensión y con los límites previstos en el título, de ahí la importancia cardinal de la configuración exacta del título. Si, por caso, el mentado título no contuviere una expresión clara y concreta de los límites a los que se somete y de la extensión del derecho que se otorga a su titular, se corre el riesgo de entender que lo que se ha constituido es, en verdad, un usufructo.

Pueden recaer sobre toda la cosa o sobre parte material o indivisa de ella, manteniéndose la prohibición de alterar su sustancia. Se le asigna particular consideración al título que sirve de causa fuente a este derecho real, por cuanto la extensión y los límites a los que se encuentre sujeto deberán estar determinados específicamente en el acto constitutivo. La preponderancia asignada al título, y el otorgamiento de facultades a las partes del acto para establecer la extensión del derecho que se constituye, no implican dejar de lado la idea de orden público que sustancialmente preside a los derechos reales, entendiéndose por ello que la creación, número y estructura sustancial de estos derechos se encuentran reglados por la ley. La consideración asignada al título, en cambio, tiene mayor relación con la idea de la tipicidad de los derechos reales, que refleja el contenido concreto de cada uno de ellos. En otras palabras, se les permite a los particulares establecer en cada caso el contenido concreto del derecho de uso, regulando la extensión y límites a los que se someten, sin poder por ello alterar la estructura básica que domina al derecho real, y reiterando que aquella se encuentra regida por el orden público. Queda claro que en ningún supuesto se puede cambiar la forma y sustancia.

La peculiaridad más interesante, y que nos conecta con uno de los ejes que se abordan, es que hoy estos derechos se vinculan en su temporalidad y su visión con la protección a la familia y su necesidad, tanto en caso del derecho de habitación como en el derecho de uso.<sup>17</sup> Su cariz tuitivo, alimentario y protector de la familia está presente en su configuración. Y recae sobre todo o una parte alícuota determinada del bien, siendo inmueble (vivienda), si de derecho de habitación estamos significando. Tan es así que estos derechos se conciben constituidos solo a personas naturales en régimen único o en cotitularidad, peculiaridad que lo distingue de su modelo superior, el usufructo.

### 3.1. CONSTITUCIÓN Y NOTAS DISTINTIVAS

El derecho de uso y habitación se constituye de igual manera que el derecho de usufructo, es decir, se configura por medio de la ley, el testamento, por acto

---

<sup>17</sup> Filosofía implícita en los artículos del Código Civil argentino.

entre vivos, y por ello la función notarial es tan importante en el asesoramiento y determinación de las pautas instrumentales en el título de constitución de dicho derecho.

Entre las características del derecho de uso y habitación nos encontramos con el inventario, la extensión del derecho, los límites al derecho y la intransmisibilidad de este. A la hora de hablar de inventario se hace referencia a que el habitacionista debe hacer inventario, de igual manera que el usuario, si se trata de un bien que se deba restituir en especie; no obstante, ninguno de los dos está obligado a prestar caución.

La extensión del derecho se refiere a que el título debe contener el alcance que se concede al derecho real de uso o habitación.

Por otro lado, para hablar de los límites al derecho de uso o de habitación es necesario entender que estos derechos no son muy amplios, por tal razón cuentan con una restricción especial, ni el usuario ni el habitacionista estarán obligados a prestar caución. Pero el habitacionista es obligado a inventario; y la misma obligación se extenderá al usuario si el uso se constituye sobre cosas que deban restituirse en especie.

La extensión en que se concede el derecho de uso o de habitación se determina por el título que lo constituye y a falta de esta determinación en el título, el uso y habitación se limitan a las necesidades personales del usuario o del habitacionista. Cabe resaltar que dentro de estas necesidades se comprenden también las de su familia. Por ende, dentro de las necesidades personales no se comprenden las de la industria o tráfico en que se ocupa. Si se tiene la habitación de una casa, luego no puede establecerse una tienda o fábrica en ella. Esta será la regla general, a menos que la cosa en que se concede el derecho, por su naturaleza y uso ordinario y por su relación con la profesión o industria del que ha de ejercerlo, aparezca destinada a servirle en ellas. Por lo general se parte de la regla de mantener ese posible uso, además del techo familiar si ese era el uso anterior y constituía el sustento familiar, pero nada obsta para que ello se pudiera pactar.

La intransmisibilidad, por otro lado, se refiere a que el derecho de uso y habitación es intransmisible a herederos y por lo tanto no puede ser objeto de cesión, *“ni el usuario ni el habitacionista pueden arrendar, prestar o enajenar objeto alguno de aquéllos a que se extiende el ejercicio de su derecho. Pero bien pueden dar los frutos que les es lícito consumir en sus necesidades personales”*. Por tal

razón, a modo de resumen, el carácter de intransmisibilidad implica la no transmisión de los derechos de uso y habitación a los herederos.

El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario o del habitacionista. En las necesidades personales del usuario o del habitacionista se comprenden las de su familia. La familia incluyela mujer y los hijos; tanto los que existen al momento de la constitución, como los que sobrevienen después, y esto aun cuando el usuario o habitacionista no esté casado, ni haya reconocido hijo alguno a la fecha de la constitución. Comprende, asimismo, el número de sirvientes necesarios para la familia. Incluye, además, las personas que a la misma fecha vivan con el habitacionista o usuario, y a costa de estos; y las personas a quienes estos deben alimentos.

### 3.2. DERECHOS Y DEBERES DEL USUARIO Y LOS HABITACIONISTAS

De igual manera que en el usufructo, existen unos roles y unos elementos en el momento en que este derecho se ha constituido, en el uso y la habitación existe el rol del usuario o del habitacionista. Respecto de los derechos del usuario, se considera solamente el derecho a los objetos comunes de alimentación y combustible, no a los de una calidad superior; y está obligado a recibirlos del dueño, o a tomarlos con su permiso.

Respecto a los deberes se define una única obligación general, sobre cuya base el usuario y el habitacionista deben usar los objetos comprendidos en sus respectivos derechos, con la moderación y cuidados propios de un buen padre de familia; y están obligados a contribuir a las expensas ordinarias de conservación y cultivo, a prorrata del beneficio que reporten, a menos que sea un uso o habitación.

### 3.3. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN

La extinción del derecho de uso y habitación se produce, por lo general, de la misma manera en que se extingue el usufructo.

El usuario de una heredad tiene solamente derecho a los objetos comunes de alimentación y combustible, no a los de una calidad superior; y está obligado a recibirlos del dueño, o a tomarlos con su permiso. En el mismo sentido, el usuario y el habitacionista deben usar los objetos comprendidos en sus respectivos derechos, con la moderación y cuidados propios de un buen padre de familia; y están obligados a contribuir a las expensas ordinarias de conserva-

ción y cultivo, a prorrata del beneficio que reporten. Esta última obligación no se extiende al uso o a la habitación que se dan caritativamente a las personas necesitadas, que son: el vencimiento de plazo o cumplimiento de la condición resolutoria, la resolución del derecho, muerte del usuario, destrucción de la cosa, renuncia del usuario y sentencia judicial. En primer lugar, se extinguirá cuando se haya vencido el plazo o al cumplimiento de la condición resolutoria establecida dentro del contrato. Por otra parte, la extinción podrá darse por medio de la resolución del derecho del constituyente, ya que si el derecho de propiedad del nudo propietario desaparece, asimismo el derecho uso o habitación desaparece, pues las cosas vuelven al estado anterior, en donde la propiedad no se encontraba desmembrada.

Asimismo, la muerte del usuario o habitacionista es reconocida como un modo de extinción, pues el uso es intransmisible a los herederos del usufructuario, razón por la cual, al fallecer se volverá a consolidar la plena propiedad sobre el bien en cabeza del propietario. De la misma manera, la destrucción del bien también acarrea la extinción, pues el derecho real no puede subsistir debido a que se pierde el objeto sobre el cual recae. También se extingue con la renuncia al derecho por parte del usuario. Por último, el derecho de uso o habitación se extingue por sentencia judicial, por lo tanto, el juez ordenará la restitución de la cosa al nudo propietario, ya sea por incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

### 3.4. DIFERENCIAS ENTRE USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN

Teniendo en cuenta todo lo anterior, resulta imprescindible distinguir. Existen diferencias claras entre el usufructo y el derecho de uso y habitación, que de manera didáctica y sintética indicaremos para su configuración especial: A) Primero, el usufructo es un derecho completo debido a que este otorga a su titular toda la facultad de uso y goce; por lo tanto, el usufructuario se sirve de la cosa conforme a su naturaleza, a su vez tendrá la facultad de percibir los frutos de la cosa. Por el contrario, los derechos de uso y habitación son incompletos y por lo tanto el usuario y el habitacionista tienen la facultad de uso que les permite servirse de la cosa conforme a su naturaleza, mas no tienen total facultad de goce, ya que solo pueden percibir una parte limitada de las utilidades y productos del bien. B) En segundo lugar, el usufructuario debe rendir caución de conservación y restitución del bien, obligación que no pesará sobre el usuario ni sobre el habitacionista. C) A su vez, el usufructuario debe siempre practicar un inventario solemne, de igual manera que el habitacionista, pero el usuario solo tendrá esta obligación cuando recaiga el uso en cosas que deben restituirse en especie. D) Se debe tener en cuenta que el

usufructo es embargable, con debidas excepciones; al contrario del uso y la habitación, que son inembargables. E) El usufructuario deberá soportar el total de las eventuales erogaciones por el uso y goce del bien; por el contrario, el usuario y el habitacionista deben concurrir a ellas en proporción del beneficio que el bien les reporte. F) Los derechos de uso y habitación son intransmisibles e intransferibles. Por su parte, el usufructo es intransmisible pero transferible.

Teniendo en cuenta lo dicho hasta aquí, se sabe que en los demás aspectos tanto el usufructo como los derechos de uso y habitación se rigen por las mismas reglas.

Este es un derecho real, intransmisible, temporal y constituye una limitación al dominio; este presenta las mismas características del usufructo, pero se diferencia debido a que este no es un derecho completo. En el derecho de uso y habitación coexisten dos derechos: el del nudo propietario y el del usuario, por lo tanto, la constitución y pérdida del derecho de uso se regirán por el título de constitución. El derecho de uso es derecho real, que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación.

#### **4. CÓDIGO DE LAS FAMILIAS EN CUBA, PAUTAS LEGISLATIVAS DE CONSTITUCIÓN DE NUEVOS DERECHOS REALES <sup>18</sup>**

Varios elementos se dibujan del derecho de habitación, jurídicamente hablando, En la Ley 156/2022 “Código de las Familias” publicada en Gaceta Oficial de la República de Cuba, edición ordinaria 87 publicada el 17 de agosto de 2022. ¿Estamos ante una obligación de habitación como convivencia abrigo, o de un derecho real en cosa ajena? No es una mera convivencia como la otrora norma especial dedica a los convivientes especiales del propietario, estamos ante un

---

<sup>18</sup> CAPÍTULO II DE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE DAR ALIMENTOS SECCIÓN PRIMERA Régimen general Artículo 25. Alcance. 1. La obligación legal de dar alimentos vincula a uno o varios alimentantes con otro o varios alimentistas, casados entre sí o en unión de hecho afectiva inscripta o en relación de parentesco, para la realización de una prestación que ha de proporcionar a estos últimos lo necesario para la satisfacción de sus necesidades vitales. 2. La prestación abarca todo lo que es indispensable para satisfacer las necesidades de sustento, habitación, vestido, conservación de la salud, recreación, cuidado personal y afectivo, y en el caso de personas menores de edad, también los requerimientos para su educación y desarrollo.

Artículo 285. Atribución del derecho real de habitación respecto a la vivienda en que residió el matrimonio. 1. El derecho real de habitación respecto a la vivienda en que residieron los

nuevo derecho real que se configura con sus caracteres propios: eficacia *erga omnes*, corporeidad, reipersecutoriedad, publicidad, elasticidad e inmediatez.

¿Cómo se configura la relación jurídica real? ¿Y qué contenido dibuja? Se configura judicialmente o voluntariamente en sede notarial.

Artículo 293. Pactos sobre el divorcio. 1. La escritura pública notarial de divorcio tiene fuerza ejecutiva directa e inmediata a todos los efectos legales a partir de su fecha y siempre que proceda, contiene los pactos de los cónyuges sobre los aspectos siguientes: a) La disolución del vínculo matrimonial; b) la determinación de la guarda y el cuidado de las hijas y los hijos comunes,

---

cónyuges, siempre que se trate de una vivienda propiedad exclusiva de alguno de ellos, se le puede atribuir a uno en los siguientes supuestos: a) Si tiene a su cargo la guarda y el cuidado unilaterales de las hijas y los hijos menores de edad, o ha sido nombrado como apoyo intenso de las hijas y los hijos mayores de edad en situación de discapacidad, y no tiene vivienda en propiedad o en cualquier otro concepto que le permita residir en ella; o b) si acredita la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata, dada la situación de vulnerabilidad en que se encuentra. 2. El cónyuge legitimado para ello puede solicitar que se fije el plazo de atribución de tal derecho, de acuerdo con las circunstancias del caso, a contar desde el momento en que se dicta la sentencia. 3. Este derecho es oponible frente a terceras personas a partir de su inscripción registral

Artículo 286. Prohibición de enajenación. 1. El cónyuge interesado puede solicitar al tribunal que la vivienda no sea enajenada por ningún concepto durante el plazo previsto sin el acuerdo expreso de ambos. 2. La decisión produce efectos frente a terceras personas a partir de su inscripción registral, dispuesta de oficio por el tribunal.

Artículo 287. Cese del derecho real de habitación. 1. El derecho real de habitación cesa: a) Por cumplimiento del plazo fijado por el tribunal; b) por cambio de las circunstancias que se tuvieron en cuenta para su fijación; o c) por la presencia de actos de violencia del beneficiario contra el titular de la vivienda, lo que no perjudica a los otros familiares en situación de vulnerabilidad por cuya razón fue reconocido el derecho real de habitación. 2. La extinción del derecho real de habitación y de la prohibición de disponer de la vivienda conlleva la cancelación de la inscripción registral, a instancia de la parte interesada

Disposiciones Finales. NOVENA: Se incluye un nuevo Capítulo, el V "Habitación", con un artículo, el 230. bis, en tanto que el Capítulo V "Disposición común" pasa a Capítulo VI, ambos del Título III "Otros derechos sobre bienes", del Libro II "Propiedad y otros derechos sobre bienes", de la Ley No. 59, de 16 de julio de 1987, "Código Civil", artículo que queda redactado de la manera siguiente: "CAPÍTULO V HABITACIÓN Artículo 230 bis.1. El derecho de habitación es aquel por el que una persona natural puede residir de forma gratuita en un inmueble ajeno o en parte de este. 2. El régimen jurídico del derecho de habitación es el que se determine en su título constitutivo. 3. Se constituye siempre de forma temporal y nunca puede exceder la vida del habitador. 4. 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. 5. El habitador tiene la obligación de conservar el inmueble y no transformar su naturaleza ni forma habitual, y el propietario, la obligación de mantener al habitador en el ejercicio pacífico de su derecho".

sean habidos antes o durante el matrimonio, con especial referencia a la modalidad que se haya convenido y sus particularidades; c) la determinación del régimen de comunicación familiar conforme a las normas previstas en este Código, teniendo en cuenta además el derecho de las hijas y los hijos menores de edad a comunicarse y relacionarse personalmente con las abuelas, los abuelos y demás parientes o personas con las que tengan vínculos afectivos; d) cualquier otro aspecto contenido en el ejercicio de la responsabilidad parental; e) la determinación de la cuantía de la pensión de alimentos que corresponda a las hijas y los hijos menores de edad, o mayores de edad incorporados a una institución nacional de enseñanza que les dificulta dedicarse regularmente al trabajo remunerado, o mayores de edad en situación de discapacidad, así como la que corresponda conceder al excónyuge, de acuerdo con las circunstancias, así como la moneda, lugar y fecha de pago; f) las estipulaciones sobre la liquidación del régimen económico del matrimonio, si procede; **g) el derecho real de habitación de la vivienda en la que residió el matrimonio, según lo previsto en el Artículo 285 de este Código, si corresponde;** y h) la determinación del cuidado de los animales de compañía por uno o ambos cónyuges, la forma en la que aquel al que no se le haya confiado podrá tenerlos consigo, el reparto de las cargas asociadas a su atención, tomando en cuenta, en todo caso, el interés de los miembros de la familia y el bienestar del animal, con independencia de quién sea su titular y de a quién le haya sido confiado para su cuidado. 2. Respecto a las hijas y los hijos afines menores de edad que formen parte del hogar común de la pareja, en caso de familias reconstituidas, el pacto se ajusta a lo dispuesto en este Código relativo al régimen jurídico sobre madres y padres afines. 3. En el supuesto de hijas e hijos en situación de discapacidad o que tengan alguna condición que requiera de atención y cuidados, tal particular se tiene en cuenta para hacer los ajustes razonables a efectos de ponderar adecuadamente los intereses legítimos de las personas que intervienen.

Este uso es un uso habitacional, porque es un uso cualificado, no es para otro que no sea habitar. Por ende, los sujetos son propietario y habitacionista. Este habitacionista es el excónyuge o expareja responsable de la guarda y cuidado de los hijos menores o mayores en situación de discapacidad. Circunstancias especiales como especial blindaje que protege a la familia y al derecho de propiedad, refrendado también constitucionalmente. Es un límite al derecho de propiedad, recordando el aforismo reconocido en el texto constitucional en los 22 y 58 de su articulado, donde implícitamente se recuerda que la propiedad obliga.

Esta obligación es un límite, sí, no hay que tener temor a decirlo, pero se reporta como un límite justo, que no elimina el derecho, lo configura en corres-

pondencia con la protección integral de la familia y el interés superior del menor, que son en definitiva elementos de tuición en la ponderación social. Ciertamente es un derecho de configuración legal temporal y preocupa el tiempo de 2 años establecidos, toda vez que pueden subsistir las situaciones que generaron el derecho en la persona del habitacionista y ello pudiera ser fuente de conflictos, de inejecución y que perdure una vocación de perpetuidad vitalicia, difícil de solucionar en las condiciones económicas y sociales del contexto.

El propietario, por mandato de la norma, debe interpretarse que es único y exclusivo propietario de la vivienda, pues cualquier situación de cotitularidad sería un inconveniente mayúsculo e impediente para el logro del objetivo deseado. La constitución del derecho de habitación es un acto de disposición y no de administración del bien común y ante la negativa del comunero no responsable de la familia en situación de vulnerabilidad, se enervaría la constitución del derecho real pretendido.

Artículo 166. Pactos de parentalidad en la guarda y el cuidado unilaterales. En los pactos de parentalidad en que se decida la guarda y el cuidado unilaterales se deben considerar los extremos siguientes: a) La edad, capacidad, madurez y autonomía progresiva de la hija o el hijo; b) la escucha de la opinión de la hija o el hijo; c) preservar la convivencia que mantiene hasta el momento la hija o el hijo cuando esta propicie su desarrollo integral y respete su entorno y estabilidad; d) dar prioridad al titular de la responsabilidad parental que facilite el derecho a mantener un trato armónico y regular con el otro, y que no haya sido autor de hechos de discriminación y violencia en el ámbito familiar, aun cuando no sea contra su hija o hijo; e) establecer el régimen de comunicación familiar entre la hija o el hijo y el titular de la responsabilidad parental no guardador, el cual procurará una relación personal periódica y una fluida comunicación oral y escrita, incluida también la realizada por medios tecnológicos; f) organizar lo concerniente a vacaciones, días festivos y otras fechas importantes para la familia; g) la obligación legal de dar alimentos; y **h) acordar todo lo relativo al derecho real de habitación de la vivienda.**

La configuración legal también establece límites u obligaciones válidas y que en modo equilibrado ponderan el derecho del propietario: el habitacionista no podrá determinar convivientes, no podrá arrendar, no puede ejercer actos de administración cualificada, no puede enajenar el derecho, ceder, arrendar o gravar el bien, tiene que conservar el bien, no puede establecer comercio o servicio que implique percepción amplia de frutos, no puede recibir visitas sin

autorización del propietario, no puede mantener otra pareja (extensión subjetiva del derecho); solo puede usar del techo en un tiempo limitado.

El tema relativo a la extensión objetiva se configura también como límite del derecho. Puede ser sobre todo el inmueble, sobre partes determinadas descritas de las comodidades interiores o por metros cuadrados de uso habitacional, ello también es cardinal. El elemento objetivo se fundamenta en el abrigo o morada, por lo que la configuración del objeto está determinado en que lo extendido al habitacionista le tiene que ser suficiente para vivir él y la familia.

Claro, todo ello dependerá del título configurativo del derecho que de la mano orfebre del notario se configure y esculpa este nuevo derecho real que ha nacido para bien de la dinámica familiar, que sin duda es compleja. El entorno de los derechos familiares no se puede construir alejado de lo que parecería un ideal, o una quimera: no es lo mismo habitar una casa que vivir en un hogar, la casa se construye con ladrillos, el hogar se edifica con amor.

## **5. CONSIDERACIONES FINALES**

La vivienda en general se ha identificado como un elemento fundamental en el bienestar, la satisfacción de las personas, es el lugar especial donde se desarrolla la familia, por lo que este espacio debe ser protegido.

La protección a la vivienda familiar tiene como objetivo defender la solidaridad familiar, eliminar el contenido económico del derecho de uso de la vivienda, en pos de evitar injusticias, pues como es sabido, la familia tiene asignadas unas finalidades tuitivas y cumple un fin y función social.

El derecho de uso y habitación consiste en el derecho de disfrutar de una parte de las ganancias y frutos de una cosa, pero en una medida limitada; en el usufructo encontraremos que aquel que disfruta de esto es el usufructuario, mientras que en el derecho de uso y habitación tendremos al usuario y habitacionista. Se considera que los derechos de usufructo, uso y habitación presentan ciertas características que generan unas ventajas y desventajas para quienes los adquieren, aunque esto dependerá de qué se esté buscando.

El derecho de habitación es un derecho de aprovechamiento, donde el titular debe limitarse al disfrute del alojamiento o la percepción de los frutos en cuanto satisfagan esas necesidades del titular y su familia. Es el derecho real que

consiste en morar una casa ajena o parte de ella, conjuntamente con la familia sin alterar la sustancia del bien.

El Proyecto Código de las Familias establece la opción al nudo propietario de una vivienda familiar, de otorgar un derecho de uso y habitación para brindar protección al habitacionista y su familia y puedan satisfacer sus necesidades de vivienda. Como tiene un carácter exclusivamente alimentario, es un derecho inherente a la persona, en favor de quien se establece; se basa en la protección de las familias sobre la base de que una casa está hecha de paredes y vigas, y un hogar está hecho de amor y sueños.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### FUENTES DOCTRINALES

- AA.VV., *Reformando las tenencias de la vivienda, un hogar para todos*, tirant lo blanch, Valencia, 2018.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *Tratado de los derechos reales: bienes*, Editorial Jurídica de Chile, 1997.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, Manuel SOMARRIVA y Antonio VODANOVIC, *Tratado de Derecho Civil: partes preliminar y general*, Vol. 2, 6ª ed., Editorial Jurídica de Chile, 2014.
- ARAGONÉS TAPIA, Juan Ignacio, María Américo CUERVO ARANGO y Raquel PÉREZ LÓPEZ, "Perception of personal identity at home", *Psicothema*, Vol.22 No. 4, Madrid, 2010.
- CANTER, David, *Psicología del lugar, Concepto*, México, 1977.
- DÍEZ-PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, Vol. IV, 3ª ed., Tecnos, Madrid, 1983.
- FERRANDO NICOLAU, Esperanza, "El derecho a una vivienda digna y adecuada", *Anuario de filosofía del derecho*, No. 9, España, 1992.
- GALIANA SAURA, Ángeles, "La vivienda como objeto de estudio desde el derecho: la vivienda como derecho humano y la cátedra UNESCO sobre vivienda", *Hábitat y Sociedad*, No. 10, Universidad de Sevilla, 2017.
- GIL MEMBRADO, Cristina, *La vivienda familiar*, Reus, S.A., Madrid, 2013.
- GONZÁLEZ COURET, Dania, *Economía y calidad en la vivienda*, Editorial Científico-Técnica, La Habana, 1997.
- GONZÁLEZ COURET, Dania, "La vivienda es algo más que un objeto a construir", *Temas, Cultura, Ideología, Sociedad*, No.58, Nueva Época, abril-junio 2009.

- HINESTROSA, Fernando, *Apuntes de Derecho romano: Bienes*, Universidad Externado de Colombia, junio de 2005.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Elementos del Derecho Civil*, t.IV – *Derecho de Familia*, Bosch, Barcelona, 1989.
- MEJÍA-ESCALANTE, Mónica, “La vivienda digna y la vivienda adecuada. Estado del debate”, *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, Pontificia Universidad Javeriana - Bogotá D.C. - Colombia, 2016.
- MORENO MOZO, Fernando, “La especialidad de la vivienda familiar: uso, propiedad e hipoteca en el ámbito de las cargas del matrimonio”, en AA.VV., *Reformando las tenencias de la vivienda, un hogar para todos*, tirant lo blanch, Valencia, 2018.
- NASARRE AZNAR, Sergio, “Llueve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia. Derecho Privado y Constitución”, 2020, disponible en <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.37.021> [consultado el 29 de septiembre de 2021].
- NASARRE AZNAR, Sergio y HENAR SIMÓN MORENO, “Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda”, UNESCO Housing Chair – Working Paper No. 1, Madrid, 2013.
- NÚÑEZ MORENO, Lilia, “La vivienda desde la perspectiva de la movilidad y la equidad. Evolución de la situación habitacional en Cuba”, Seminario Internacional “Equity and Social Mobility: Theory and Methodology with Applications to Bolivia, Brazil, Cuba, and South Africa”, PNUD/IPC, Brasilia, 2007.
- ORTIZ, E., *Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*, Habitat International Coalition (HIC), Ciudad de México, 2012.
- PASCA GARCÍA, Laura, “La concepción de la vivienda y sus objetos”, Trabajo Fin de Máster de Psicología Social, Universidad Complutense de Madrid, 2014, disponible en <http://www.ucm.es/data/cont/docs/.506-2015-04-16-Pasca> [consultado el 24 de septiembre de 2021].
- REÁTEGUI VELA, Ana Inés, “Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: el rol del subsidio del Estado”, Tesis Doctoral presentada en Departamento de Economía, Finanzas, Contabilidad y Ciencias Sociales de la Universidad Ramón Llull, Barcelona, España, 2015, disponible en <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/.10803/348566/.Tesis%20Ana%20I%20Reategui.pdf> [consultado el 16 de agosto de 2021].
- VERDERA IZQUIERDO, Beatriz, “Estudios de los últimos postulados referentes a la atribución del uso de la vivienda familiar. La ‘necesidad de vivienda’”, *InDret, Revista para el análisis del Derecho*, Barcelona, 2016, p. 43, disponible en [www.indret.com](http://www.indret.com) [consultado el 11 de junio de 2022].

## FUENTES LEGALES

Constitución de la República de Cuba de 10 de abril de 2019, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria No. 5, de 10 de abril de 2019.

Ley 156/2022 "Código de las Familias" publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición ordinaria No. 87, de 17 de agosto de 2022.

Código Civil de Cataluña, Ley del Libro Segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, disponible en [www.boe.es](http://www.boe.es) [consultado el 9 de junio de 2022].

Decreto-Ley No. 288, modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, de 28 de octubre de 2011, publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición Extraordinaria No. 35, de 2 de noviembre de 2011.

Código Civil Colombiano, Ley 57 de 1887. Corte Constitucional. Sentencia T-751 del 2004, M. P. Jaime Araujo Rentería Referencia: Expediente T-861850. Corte Constitucional, Sentencia

---

Recibido: 14/2/2022  
Aprobado: 21/4/2022

Este trabajo se publica bajo una Licencia Creative  
Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International  
(CC BY-NC 4.0)

