

De la norma a la realidad: examen de la nueva Ley de la Vivienda



Por Laura Beatriz Zaita Arjona
Ilustraciones: Martirena

La Ley 187 de la Vivienda, aprobada este año por la Asamblea Nacional del Poder Popular, consta de 190 artículos y sustituye la regulación vigente desde 1988. No se trata, sin embargo, de un simple ajuste técnico: la norma llega precedida por un proceso participativo que reunió casi 11 000 opiniones y más de 100 000 interacciones en sitios de redes sociales. El texto contempla, además, prioridades estratégicas como la atención a la juventud, la lucha contra el cambio climático y el impulso al desarrollo local y territorial. A ello se suma la incorporación de cooperativas, agencias inmobiliarias y mipymes al Programa nacional de desarrollo habitacional, con el propósito de reducir el déficit de hogares.

El articulado incorpora cambios sustantivos de especial interés para la ciudadanía. Entre sus principales novedades destaca la facultad de las personas naturales —incluidas las extranjeras, aunque no residan en el territorio nacional— para poseer hasta dos inmuebles residenciales, sin incluir la residencia de descanso o veraneo, declarada como tal en el título de propiedad. A la vez, se elimina la confiscación de unidades residenciales debido a la salida del país y se garantiza el derecho de herencia.

Dichos cambios refuerzan la seguridad jurídica del patrimonio familiar y constituyen avances relevantes para la confianza ciudadana y para la relación del Estado con su diáspora. Asimismo, pueden dinamizar el mercado inmobiliario, especialmente el alquiler y la compraventa. No obstante, si la oferta de vivienda es limitada, el aumento de la demanda tiende a presionar los precios y a disminuir las posibilidades de encontrar un hogar, por lo que tal situación debe evaluarse con especial rigor.





En materia habitacional, la nueva norma sustituye la antigua distinción entre los domicilios vinculados y los medios básicos por una categoría única: viviendas para estabilizar la fuerza de trabajo. Se trata de inmuebles que entidades estatales y no estatales construyen o adquieren con ese propósito, o por interés de la defensa y la seguridad nacional. La entrega de estas podrá efectuarse mediante arrendamiento con o sin opción de compra, comodato o contrato de habitación. El texto regula, además, los efectos de la jubilación, del fallecimiento del arrendatario y de la pérdida del vínculo laboral. Entre los aspectos positivos se identifican la ampliación de las vías de adquisición, adaptables a distintas realidades laborales y familiares; el incentivo a la permanencia en el empleo y a la retención del talento en distintos sectores, y la protección del núcleo familiar, al evitar el desamparo habitacional ante una ruptura del vínculo laboral o familiar.

La normativa también impulsa el acceso juvenil a un hogar digno. Con ese fin, el Estado procura garantizar, mediante subsidios, créditos habitacionales, incentivos fiscales y otros apoyos, de los cuales pueden disponer los individuos de 18 a 30 años. Esta medida favorece la emancipación y la creación de nuevos núcleos familiares. También podría contribuir a frenar la emigración al actuar como un incentivo para estudiar, trabajar y formar una familia en el país. Ello, a su vez, resultaría beneficioso para la retención de talento joven, que equivale a capacidad productiva, innovación y relevo profesional.

De igual modo, permanece la tutela de los ciudadanos en situación de vulnerabilidad, definidos en el artículo 7 de la legislación como grupos poblacionales en condiciones de riesgo; personas sensibles por edad, enfermedad, discapacidad o violencia familiar; trabajadores domésticos y cuidadores no remunerados con escasos recursos y otros sujetos de bajos ingresos. Para hacer efectiva esa cobertura, los Consejos de la Administración Municipal tienen la potestad de financiar, total o parcialmente, el precio de las casas que asignan a esos sectores, lo que constituye una muestra de la justicia social que caracteriza a la Revolución cubana. Esta decisión no solo previene el desamparo y corrige desigualdades, sino que puede ayudar a escapar de la incertidumbre, ganar estabilidad emocional y arraigo, proteger la salud, reorganizar la vida cotidiana y recuperar la seguridad de tener un lugar propio.

A esa protección se suma la definición de la vivienda familiar y su carácter inembargable, con tutela reforzada para quienes convivan en ella y carezcan de otro domicilio o de fondos para obtenerlo. Así, el gobierno resguarda el espacio donde se atienden necesidades básicas —techo, cuidado, crianza, educación y descanso— y reconoce que el inmueble cumple una función social que prevalece sobre su valor patrimonial.

La Ley 187 de la Vivienda actualiza también las regulaciones sobre la propiedad horizontal aplicables a los edificios multifamiliares, cuyo desarrollo se concreta en el decreto 177/2026, que rige la convivencia, los derechos y obligaciones de los titulares, y la gestión de esas propiedades. Este documento tiene carácter supletorio en relación con los reglamentos internos y abarca usos habitacionales, comerciales; reforma el sistema de votación y reduce los supuestos de unanimidad. Aunque la comunidad no se concibe como persona jurídica, se le reconocen derechos y mecanismos de gestión: la Junta y el Reglamento Interno adquieren mayor protagonismo, se incorpora la figura del administrador de la propiedad horizontal para atender los intereses comunes de los residentes, y se habilitan vías para la mediación y la reclamación.

Esta actualización normativa aporta claridad, lo que reduce zonas grises que podrían generar conflictos. A su vez, mejora la gobernanza al agilizar la adopción de decisiones conjuntas. La comunidad queda facultada para administrar sus asuntos y atender sus necesidades sin que la oposición de un solo propietario bloquee la voluntad mayoritaria. En última instancia, se protege el interés común y la calidad de vida de quienes viven en el edificio. También abre posibilidades para fuentes de ingresos que pueden contribuir a costear el mantenimiento, las reparaciones y las mejoras sin depender exclusivamente de las aportaciones de los moradores.

En suma, la nueva Ley de la Vivienda configura un marco jurídico con aspiraciones que perfilan un horizonte más justo y esperanzador para la ciudadanía y para el desarrollo de la nación.

En suma, la nueva Ley de la Vivienda configura un marco jurídico con aspiraciones que perfilan un horizonte más justo y esperanzador para la ciudadanía y para el desarrollo de la nación. No obstante, su verdadero valor no se medirá por la cantidad de artículos aprobados, sino por su capacidad para traducir las disposiciones en resultados concretos. Con la legislación ya en vigor, el desafío radica en gobernar con los medios necesarios, transparencia y control para que la norma no quede en el papel y cumpla su propósito.

