

LEY DE LA VIVIENDA



Marvelis Velázquez Reyes
Directora de Asuntos Legales
Dirección General de la Vivienda, Miconst

La Habana, octubre de 2026

CAMBIOS LEGISLATIVOS DE LA VIVIENDA EN CUBA QUE INTRODUCE LA LEY

- ✓ Existe en la actualidad dispersión legislativa en cuanto a la vigente Ley General de la Vivienda, modificada por nueve (9) Decretos Leyes y ciento veinte siete (127) normas diferentes; aplicables a la vivienda que se unifican en la Ley y sus 3 Reglamentos.
- ✓ Esta Ley integra la producción y gestión de la vivienda y sus urbanizaciones con enfoque económico, legal, sociocultural y ambiental.
- ✓ Da respuesta a la dinámica demográfica y otras transformaciones económicas y sociales a partir de la presencia de nuevos actores, con una mirada local y territorial.
- ✓ Incluye las nuevas transformaciones económicas y sociales aprobadas en 2026 (no estaban en discordancia con la Ley porque esta es integradora y muy moderna y audaz).



PARA PRESENTAR LA PROPUESTA DE LEY SE CREÓ UN GRUPO TEMPORAL DE TRABAJO QUE COLABORÓ EN LAS DIFERENTES ETAPAS:

OACE:
MICONS,
MINJUS,
MTSS, MEP,
MFP, MINTUR,
BCC, INOTU

ACADEMIA:
UH,
UTLH
(CUJAE)

ORGANISMOS
JURÍDICOS:
TSP, FGR,
ONBC

INVITADOS:
MINFAR, MININT

OTROS:
Gobierno de
La Habana,
OHCH, UNJC,
UNAICC

☐ Se efectuaron numerosos encuentros con:

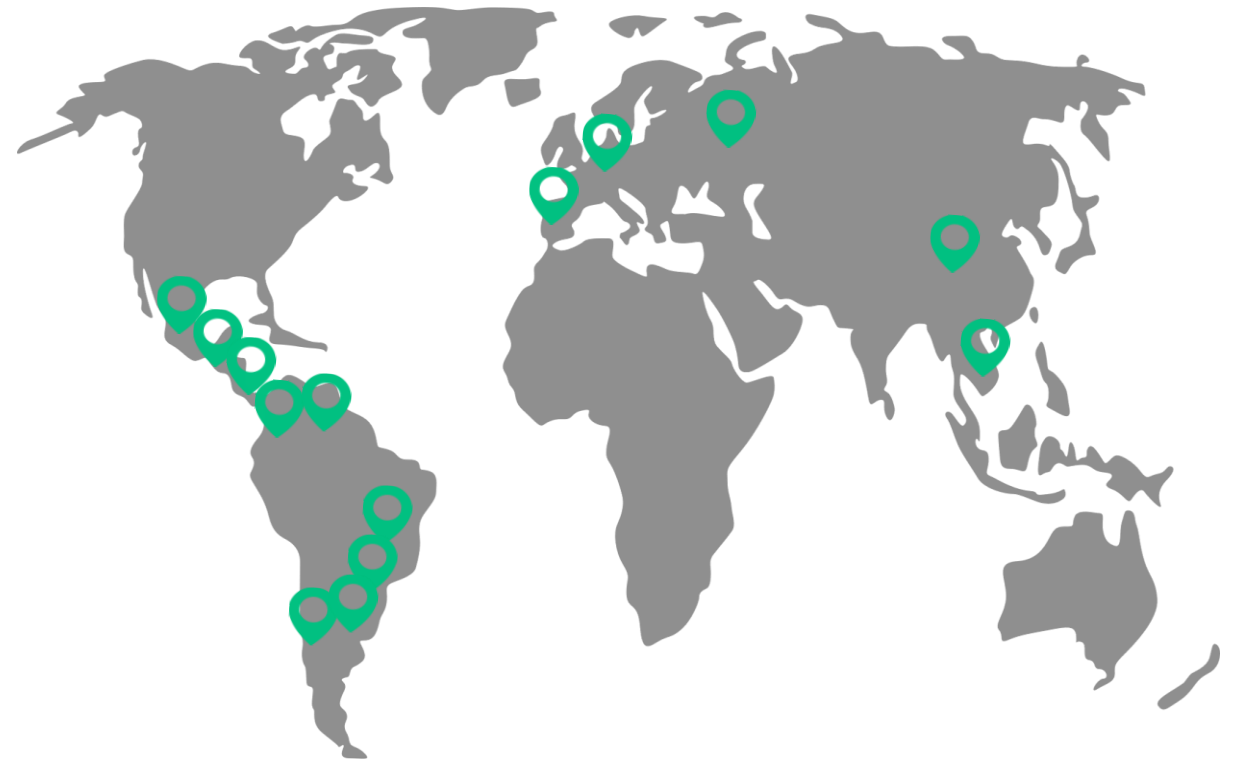
- Representantes del ACC (Academia de Ciencias), CTC (microbrigadas), CEDEM (Centro de Estudios Demográficos=población protegida, priorizada y vulnerable)
- BCC: Forma de pago de la vivienda y contratación
- MFP (precio de la vivienda, impuestos), Inmobiliarias, MINAG, MINREX, ANAP, MINFAR, MININT, MINTUR

- ☐ El GTT además participó en talleres con agencias de la ONU que desarrollan proyectos de colaboración en Cuba afines al tema: CEPAL (enfoque económico de la vivienda y el hábitat); PNUD (trámites y resiliencia urbana)

ESTUDIO DE TEMAS, LITERATURA Y NORMAS JURÍDICAS

- Se estudiaron tratados internacionales suscritos por Cuba en materia de Hábitat y Vivienda, disposiciones normativas y literatura vinculada a estos temas, no solo con el objetivo de actualizar la Ley y lo relativo a la Propiedad Horizontal, sino en la implementación de la Cooperativa de Viviendas.

- | | |
|---|---------------------------|
| ✓ España (comunidades de Valencia, Cataluña y Canarias entre otras) | ✓ Uruguay |
| ✓ Chile | ✓ México (varios estados) |
| ✓ Colombia | ✓ Nicaragua |
| ✓ Panamá | ✓ Venezuela |
| ✓ Costa Rica | ✓ Rusia |
| ✓ Brasil | ✓ China |
| ✓ Argentina | ✓ Vietnam |
| | ✓ Alemania |



ESTUDIO DE TEMAS, LITERATURA Y NORMAS JURÍDICAS

Leyes utilizadas en la elaboración del Anteproyecto:

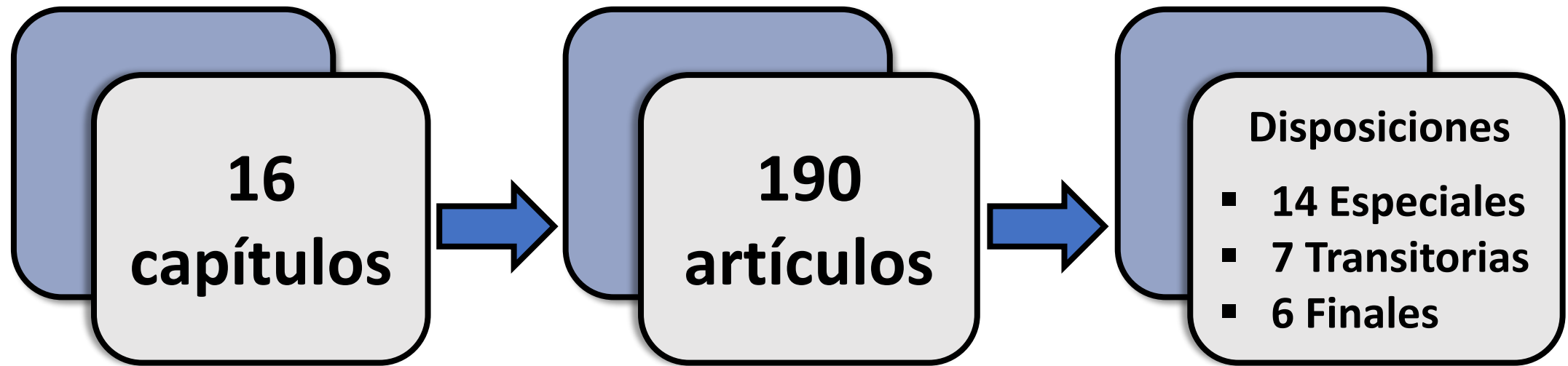
- Ley de Proceso Administrativo
- Ley de Procedimiento Administrativo
- Ley de Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo
- Ley de Patrimonio
- Ley de Expropiación Forzosa

Propuestas incorporadas que armonizan con otras políticas:

- Dinámica Demográfica
- Atención a la juventud
- Estrategia para enfrentar el Cambio Climático, Desarrollo local y territorial.

Se elaboraron 10 versiones a partir de los análisis realizados en el GTT, Grupo de Capacidad Legislativa de MINJUS, Grupo Central y los criterios derivados del proceso de consulta especializada y a los diputados.

ESTRUCTURA DE LA LEY



PROCESO DE CONSULTA

Especializada:

5 al 28 de febrero de 2026

+

A los Diputados:

julio de 2026

Total de criterios, opiniones y dudas recibidos: 10 mil 928

De ellos: 2 mil 348 jóvenes y 3 mil 227 mujeres

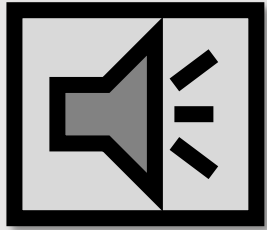
Interacción en redes sociales: 158 mil 534

**Del total de criterios (837)
Fueron aceptados: 467 (56%)**

No aceptados: 372 (44%)

**✓ Se intercambió con los Diputados y se les brindó
respuesta personal tanto cuando los criterios fueron
aceptados o no**

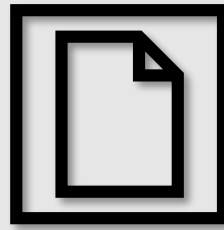
ASPECTOS DE LA LEGISLACIÓN ACTUAL QUE SE MANTIENEN PORQUE YA ERAN GARANTÍAS



La responsabilidad del Estado en el desarrollo de programas constructivos para la solución del déficit habitacional.

La protección a personas en situación de vulnerabilidad mediante políticas de subsidios y otros beneficios.

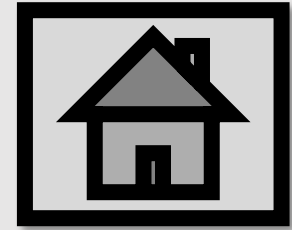
La voluntad del Estado: que los cubanos sean propietarios de sus viviendas y el ejercicio pleno del derecho de propiedad.



La construcción de vivienda por esfuerzo propio de la población, que fomenta el Estado.

El pago del precio de la vivienda que asignan los CAM por mensualidades.

El régimen jurídico de los edificios multifamiliares, que se amplía y actualiza al de Propiedad Horizontal.



La microbrigada para la solución de necesidades habitacionales y construcción de obras sociales vinculadas al proyecto.

El ordenamiento de las viviendas con un régimen especial o en Zonas con Regulaciones Especiales.

El procedimiento para las reclamaciones de derechos y solución de conflictos que ahora se articula a la Ley de Procedimiento Administrativo.

ASPECTOS NOVEDOSOS

1). Se define el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional en el que participan todas las formas de gestión: estatal, esfuerzo propio de la población, cooperativas de viviendas, microbrigadas, micros, pequeñas y medianas empresas, inmobiliarias y otras.	2). El precio de la vivienda del fondo actual queda disponible a favor del Estado para su asignación se determina de conformidad con el valor catastral. Valor catastral como base imponible del impuesto sobre la propiedad y actos de transmisión y no el precio referencial.	3). Regulaciones que estimulan la permanencia en los asentamientos o viviendas destinadas a programas priorizados.	4). Se regula el uso de las utilidades por las entidades económicas para financiar intervenciones arquitectónicas, cualquiera que sea y contribuir con el pago de la vivienda que le asignen los CAM a los trabajadores o las que construyan las propias entidades para estabilizar fuerza de trabajo.
5). En la población protegida y priorizada se incluye a los jóvenes en el acceso a una vivienda adecuada por disímiles vías.	6). El precio de las viviendas que construye el Estado son presupuestadas, sin subsidio, incrementado por las facilidades urbanísticas.	7). Se eliminan las restricciones para que las personas naturales y jurídicas extranjeras compren y arrienden viviendas.	8). La mediación como alternativa para la solución de conflictos.
9). El CAM puede financiar el precio de la vivienda que construya y asigne o una parte de este a las personas en situación de vulnerabilidad que no puedan asumirlo.	10). Tratamiento diferenciado a personas en barrios, focos precarios y zonas degradadas.	11). Definición y protección de la vivienda social y de la familiar.	12). Nuevas Formas de Gestión: - Inmobiliarias - Cooperativas de Viviendas

PRINCIPALES CAMBIOS EN FAVOR DE LA AMPLIACION DE LOS DERECHOS

1

Se reconoce el derecho a las personas naturales a tener hasta **dos viviendas en propiedad**, sin perjuicio del que posee sobre la vivienda de descanso o veraneo, **que así esté declarado en el título constitutivo- artículos 4 y 138 de la Ley.**

2

El **propietario** de una vivienda declarada **en estado de ruina** por la DMOTU o la Delegación del municipio especial Isla de la Juventud, puede trasmitirla a favor de persona natural o jurídica con el fin de recuperar su valor de uso en edificación de hasta dos pisos o apartamentos **-Artículo 49 de la Ley y el 88 y 89 del Reglamento General.**

3

El **propietario** de una vivienda colindante con otra en sentido horizontal o vertical, puede ceder **al otro propietario** una o más habitaciones o espacios edificados, previo el cumplimiento de los trámites y formalidades establecidas, siempre que se mantenga la condición de **vivienda adecuada - artículos 68 y 69 de la Ley y 224, 225 y 226 de la Ley.**

4

Los **propietarios** de viviendas pueden concertar contrato de **Comodato - Artículo 73 de la Ley.**

5

Se elimina la autorización administrativa para la **transmisión de solares yermos** que emite la DPOTU y se **amplían las facultades de los propietarios - artículos 76 de la Ley y 229 y siguientes del Reglamento General.**

6

Se elimina la autorización administrativa que emite la DMOTU **para ceder onerosa o gratuitamente, la propiedad parcial o total de la superficie de la azotea para construir o ampliar viviendas- artículos del 78 al 84 de la Ley y el Capítulo V del Reglamento General.**

7

Los **propietarios** de viviendas, con necesidad de que se les **provea de alimento**, pueden concertar **contrato** con persona natural o jurídica - **artículos 58 y 74 de la Ley.**

PRINCIPALES CAMBIOS EN FAVOR DE LA AMPLIACION DE LOS DERECHOS

Se elimina la confiscación de la vivienda por salida del país.

8

Se elimina la **obligación del heredero de acudir dentro del año del fallecimiento del propietario** a la Dirección de la Vivienda Municipal, **para informar que se ha iniciado proceso de adjudicación de la vivienda**, cuando esta ha quedado **libre de ocupantes**.

9

En el **contrato de compraventa**, las partes pueden acordar tantos pactos, cláusulas y condiciones que deseen, siempre que no sean contrarios a la Ley o al orden social, ni afecten la naturaleza del tipo contractual convenido - **Artículos 89 y 90 de la Ley**.

10

Los **consejos de la Administración municipales** a través de las direcciones de la Vivienda **pueden comprar viviendas a personas naturales con fines habitacionales** para atender las prioridades establecidas - **Artículo 92.2 de la Ley**.

11

Se regula en el mismo la concesión del **derecho real de superficie por los propietarios de solares yermos** para la construcción de viviendas y otras edificaciones, **al igual que la construcción de estas últimas en el área de la propia vivienda para actividades productivas** con la obtención de la correspondiente licencia.

12

La **transmisión de la propiedad mediante acto de compraventa, permuta y donación entre personas naturales o entre personas naturales y personas jurídicas, así como entre personas jurídicas**, se formaliza ante notario con sede en la provincia donde esté enclavada la vivienda. Al amparo de la Ley actual el acto se formaliza ante notario del municipio donde está enclavada la vivienda.

13

Las **entidades, a partir de los presupuestos aprobados o las utilidades, pueden comprar viviendas a personas naturales para asegurar la fuerza de trabajo** - **Artículo 91.2 de la Ley**.

14

PRINCIPALES CAMBIOS EN FAVOR DE LA AMPLIACION DE LOS DERECHOS DE LOS DERECHOS

15

Los **propietarios** de viviendas pueden permutarlas **por una o más y por otros bienes o derechos de cualquier naturaleza** - **Artículo 96 de la Ley.**

16

El **arrendatario** de vivienda estatal **puede solicitar aprobación para permutar y dividir la vivienda y subarrendar habitaciones y espacios** - **Artículo 104 de la Ley.**

17

El **propietario** puede transmitir su vivienda **a personas naturales o jurídicas** por donación - **Artículo 99 de la Ley.**

18

Contra todas las resoluciones dictadas por la Dirección de la Vivienda Municipal, la parte inconforme puede establecer **demanda ante el Tribunal que corresponda**, se eliminan los recursos administrativos - **Artículo 180 de la Ley.**

19

Se establece la **permuta de viviendas patrimonio de organismos y la compraventa, así como la permuta con personas naturales.**

20

El **usufructuario** de vivienda estatal **puede arrendar habitaciones o espacios en la misma** - **Artículo 112 de la Ley.**

OTROS CAMBIOS

- **Ampliación de las obligaciones de los titulares de viviendas**

- **Se define la responsabilidad de los funcionarios de la vivienda y el control de su actuación**

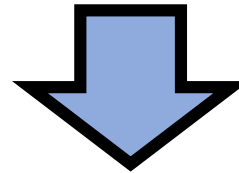
- **La CTC y el MICONS norman la organización y funcionamiento de las microbrigadas y asignación de viviendas**

- **Depuración en el término de dos años del fondo de vivienda para estabilizar fuerza de trabajo por las entidades y decisión para los ocupantes con derechos**

- **El CAM asigna en cualquiera de las titularidades a personas declaradas ocupantes ilegales en viviendas del Estado con anterioridad al 31 octubre de 2011; a falta de estas a las que han formado parte del núcleo familiar, se mantienen ocupándola y no poseen otra, siempre que no afecten derechos reales de terceras personas o la declaración no se haya derivado de actos confiscatorios por hechos relacionados con drogas, corrupción, enriquecimiento indebido u otros ilícitos o por Sentencia Penal**

NORMAS JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS

Ley de la Vivienda



- **Reglamento de la Propiedad Horizontal**

Introduce novedades relacionadas con los ahora llamados edificios multifamiliares y atempera el tema a la legislación internacional y al contexto cubano.

- **Reglamento General**
(Procedimientos para la efectividad de la Ley)

- **Reglamento de la Cooperativa de Viviendas**

Regula la creación de una nueva forma de gestión para la construcción, rehabilitación y conservación de inmuebles con recursos propios para resolver sus necesidades habitacionales y extenderla a otras actividades económicas.

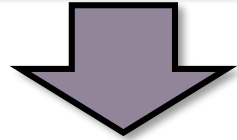
ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY



- ☐ Deroga 43 Resoluciones y 25 Resoluciones Conjuntas, que unidas a los 9 Decretos Leyes que se derogan en la propia Ley y 2 resoluciones en el Reglamento de la Propiedad Horizontal suman un total de 79 normas complementarias y un Acuerdo que constituyen 80.
- ☐ A este número se agregan las instrucciones derivadas de las propias resoluciones antes referidas, que al derogarse, pierden también su efectividad.

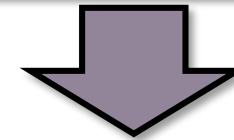
REGULACIÓN EN LA LEY

**PROPIEDAD
HORIZONTAL**



CAPÍTULO XI
artículos 145.1 al 157 de
la Ley

**COOPERATIVAS
DE VIVIENDAS**



CAPÍTULO V
artículos 35 al 38 de la
Ley

PRINCIPALES ASPECTOS EN LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- De aplicación para los edificios de pisos o apartamentos u otros inmuebles en los que se comparten elementos privativos y comunes.
- Se definen los edificios de pisos o apartamentos, antes multifamiliares; y los pisos o apartamentos, antes llamados apartamentos.
- Se integra la antes denominada propiedad horizontal que era para los pent-houses y apartamentos que comprendían un nivel completo de un edificio, su regulación databa de 1952.
- Se define y actualizan de manera puntual las funciones la Junta para la Administración del Edificio y se introduce la figura del Administrador.
- Se establece el régimen contravencional para los que no acaten las normas internas de cuidado y mantenimiento de los edificios de pisos o apartamentos, principalmente las áreas comunes o colectivas.

1

2

3

4

5

ASPECTOS DESTACABLES SOBRE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

- En la mayoría de los países existe este modelo con diferentes formas. El que hemos traído a la Ley y al Reglamento específico es más parecido a países como Uruguay y España adaptado al contexto cubano.
- En la Ley 48 de 1984 LV se regulaba la Cooperativa de Viviendas pero nunca se materializó.
- Es una figura que se encuentra entre los nuevos actores económicos cooperativos pero que se rige no solo por el Reglamento dedicado a ellos, sino por el DL 89 de 2024 (Modificado por el Decreto 133 de 2026) para las cuestiones generales, órganos de dirección, régimen económico, responsabilidad, entre otras.
- Se ha previsto implementar Secciones en los Registros Mercantil y de la Propiedad de Bienes Inmuebles para la inscripción en las diferentes etapas y el de Constructores, Proyectistas y Consultores de resultar los socios los que realicen la obra.
- Se escogieron las formas o modalidades más simples para comenzar, de **propietarios** y de **usuarios (uso, disfrute, propiedad colectiva)**. Se previó revisar su implementación y funcionamiento en dos años.

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS COMO FORMA DE GESTIÓN NOVEDOSA EN CUBA

1

OBJETO: Resolver necesidades habitacionales a partir de una comunidad de personas (socios) que deciden unirse.

2

Se introduce como una nueva forma de gestión en Cuba en el ejercicio efectivo de los principios del cooperativismo.

3

Pueden realizarse intervenciones arquitectónicas, no solo de obra nueva sino de rehabilitación y conservación de edificaciones, así como urbanizaciones para transformar y modernizar el entorno.

4

De mantenerse la cooperativa, una vez culminada la obra pueden realizar actividades económicas, sociales y culturales en la edificación lo que coadyuva a la recuperación del patrimonio aportado y recibir ingresos personales. De no mantenerse se aplica lo relativo a la Propiedad Horizontal.

5

Se aprueba a partir de un proyecto con las intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y las actividades económicas, sociales y culturales a realizar que incluye los estatutos y demás generales que se establecen en su Reglamento. El número de personas o socios una vez se constituya es de 3 como mínimo, el máximo depende del Proyecto.

6

Se constituyen mediante escritura ante notario público y se inscriben en los Registros correspondientes según la etapa de aprobación.



PROYECCIONES PARA LOS REGLAMENTOS ESPECÍFICOS

PARA EL REGLAMENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- Organizar la vida en comunidad en los edificios de pisos o apartamentos lo que influye en su mantenimiento, conservación y calidad de vida de las personas.

PARA EL REGLAMENTO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

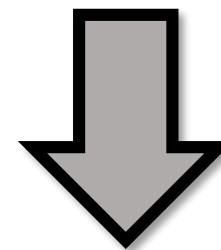
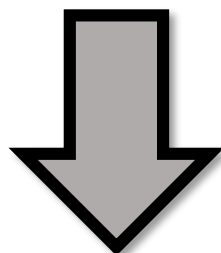
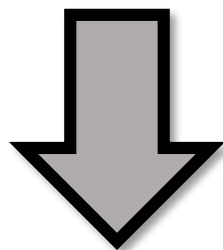
- Garantizar las necesidades habitacionales de las personas que se unen para realizar intervenciones arquitectónicas.
- Rehabilitar y conservar edificios en mal estado y mejorar y modernizar el entorno a partir de los proyectos de urbanización aprobados lo que alivia los gastos del presupuesto del Estado.
- Autorizar actividades económicas, sociales y culturales para asegurar las condiciones en la economía de las personas, servicios de los barrios y localidades y la vida útil de las edificaciones.
- Que los funcionarios de los que dependen los procedimientos de aprobación de los proyectos trabajemos de conjunto y eliminemos las cargas burocráticas.

PROYECCIONES DE LA LEY

Que todos los actores que participan en el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional logren una acertada implementación y aplicación de la norma

Que los Gobiernos Locales unan esfuerzos con todas las formas de gestión para su cumplimiento y conduzcan de manera efectiva todos los procesos que en ella se regulan

El éxito de la Ley dependerá de la preparación que posea cada operador jurídico y del conocimiento de su alcance



A partir de su interpretación adecuada, ofrecer a las personas la mejor orientación, en correspondencia con los intereses particulares y los objetivos y principios de la Ley



LEY DE LA VIVIENDA 2026

