

Parlamento cubano aprueba nueva Ley de Vivienda: ampliación de derechos y nuevas formas de gestión



El proyecto de Ley de Vivienda, presentado en el Séptimo Periodo Ordinario de Sesiones de la X Legislatura, preserva principios históricos de la Revolución, mientras introduce cambios sustanciales para diversificar el acceso a la vivienda.

Claudia Díaz Pérez, 30 de Julio de 2026

En una jornada histórica para el ordenamiento jurídico cubano, la Asamblea Nacional del Poder Popular aprobó este jueves la Ley de la Vivienda, una normativa que actualiza la legislación vigente desde 1988 y responde a una de las demandas más sentidas por la población: el acceso a una vivienda adecuada en un contexto de déficit habitacional y deterioro del parque edificado.

Durante el séptimo periodo ordinario de sesiones de la X Legislatura, desarrollado en el Palacio de Convenciones de La Habana con formato mixto —presencial y por videoconferencia—, el ministro de la Construcción, René Mesa Villafaña, presentó el proyecto, que, a su juicio, destaca por integrar la producción y la gestión de la vivienda con la atención a la dinámica demográfica.

Publicado el pasado 7 de junio para consulta popular, el texto deroga la Ley 65 de 1988 y sus múltiples decretos modificativos, y ofrece un enfoque integral que articula la política de vivienda con el ordenamiento territorial y urbano, incorporando criterios de resiliencia climática y eficiencia energética.

Para su redacción —explicó el titular— se tomaron en cuenta la opinión de expertos de universidades, el criterio de funcionarios de diversos organismos, los tratados internacionales suscritos por Cuba en materia de Hábitat y Vivienda, y las leyes concordantes aprobadas por la Asamblea Nacional. Este proceso, coordinado por el Ministerio de la Construcción a través de un Grupo temporal de Trabajo, conllevó la redacción de diez versiones del proyecto.

Lo que se preserva: la continuidad de los principios revolucionarios

Mesa Villafaña planteó que la nueva ley mantiene intactos los principios que han guiado la política habitacional cubana desde el triunfo de la Revolución, ratificando la voluntad del Estado de que los cubanos sean propietarios de sus viviendas y ejerzan plenamente el derecho de propiedad.

La construcción por esfuerzo propio, fomentada por el Estado con asesoría técnica y acceso a proyectos arquitectónicos, sigue siendo una vía prioritaria para que la población gestione, produzca y financie sus propias viviendas. En esta misma línea, las microbrigadas —integradas por trabajadores asociados para la solución de sus problemas habitacionales y la construcción de obras sociales vinculadas al proyecto— mantienen su rol activo, con un descuento del 30 % sobre el precio de las viviendas que construyen.

El texto reafirma la responsabilidad del Estado en el desarrollo de programas constructivos para reducir el déficit habitacional, así como la protección a personas en situación de vulnerabilidad mediante políticas de subsidios y otros beneficios. También se preserva el régimen jurídico de los edificios multifamiliares, que se amplía y actualiza bajo la figura de Propiedad Horizontal, y el ordenamiento de las viviendas ubicadas en Zonas con Regulaciones Especiales.

En cuanto al acceso, se mantiene el pago del precio de la vivienda que asignan los Consejos de Administración Municipal (CAM) por mensualidades, y el procedimiento para las reclamaciones de derechos y solución de conflictos queda articulado a la Ley de Procedimiento Administrativo, garantizando la seguridad jurídica de los ciudadanos.

Novedades estructurales: el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional

El titular explicó que uno de los aportes más significativos del proyecto es la definición del Programa Nacional de Desarrollo Habitacional, concebido como un conjunto de acciones planificadas con enfoque integral y sostenible. En su implementación participan todas las formas de gestión: estatal, esfuerzo propio de la población, cooperativas de viviendas, microbrigadas, micro, pequeñas y medianas empresas, inmobiliarias y otras que se establezcan.



Foto: Estudios Revolución

El Programa incluye un componente específico de resiliencia climática y eficiencia energética, con metas cuantificables, indicadores de seguimiento y asignación presupuestaria diferenciada. Se promueve la rehabilitación energética del parque habitacional, el uso de materiales de construcción locales y sostenibles, y la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza en el diseño de urbanizaciones, barrios y viviendas.

Ampliación de derechos para los propietarios

Según la exposición del ministro ante los diputados, el proyecto introduce cambios sustanciales que amplían las facultades de los titulares de viviendas, eliminando trabas administrativas y reconociendo nuevas posibilidades de disposición y uso del patrimonio inmobiliario.

La nueva norma reconoce el derecho de las personas naturales a poseer hasta dos viviendas en propiedad, sin perjuicio de la vivienda de descanso o veraneo declarada en el título constitutivo.

Además, el titular de una vivienda declarada en estado de ruina por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo (DMOTU) puede transmitirla a favor de una persona natural o jurídica para recuperar su valor de uso, en edificaciones de hasta dos pisos o apartamentos.

Asimismo, 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 cumplimiento de trámites, siempre que se mantenga la condición de vivienda adecuada.

De igual manera, los propietarios pueden concertar contratos de comodato y, cuando necesiten que se les provea de alimentos, celebrar contratos con personas naturales o jurídicas. El alimentante no puede transmitir la vivienda durante la vigencia del contrato, según especifica el nuevo documento legal.

Se elimina la autorización administrativa que se emitía para la transmisión de solares yermos, ampliándose las facultades de los propietarios para vender, permutar, donar, arrendar, dividir, unificar, conceder derecho de superficie y transmitir mortis causa, cumpliendo con las regulaciones urbanísticas existentes.

También se suprime la autorización administrativa para ceder onerosa o gratuitamente la propiedad parcial o total de la superficie de la azotea para construir o ampliar viviendas, siempre que no existan regulaciones urbanísticas que lo impidan.

Uno de los cambios más relevantes es la derogación de la confiscación de la vivienda por salida definitiva del país, lo que supone un avance significativo en materia de derechos patrimoniales.

Como otro beneficio, se suprime la obligación del heredero de acudir dentro del año del fallecimiento del propietario a la Dirección de Vivienda Municipal para informar que se ha iniciado el proceso de adjudicación de la vivienda, cuando esta ha quedado libre de ocupantes.



Foto: Estudios Revolución

En cuanto a las cláusulas amplias en compraventa, se especifica que en el contrato de compraventa las partes pueden acordar tantos pactos, cláusulas y condiciones como deseen, siempre que no sean contrarios a la Ley, al orden social ni afecten la naturaleza del tipo contractual convenido.

Muy significativo —puntualizó Mesa Villafañá— es que los Consejos de Administración municipales, a través de las direcciones de Vivienda, podrán comprar viviendas a personas naturales con fines habitacionales para atender prioridades establecidas, con exoneración del impuesto sobre ingresos personales.

En torno al derecho real de superficie, se regula la concesión del derecho por los propietarios de solares yermos para la construcción de viviendas y otras edificaciones, así como la construcción de estas últimas en el área de la propia vivienda para actividades productivas con la obtención de la correspondiente licencia.

También se establece que las entidades, a partir de los presupuestos aprobados o las utilidades, pueden adquirir viviendas a personas naturales para asegurar la fuerza de trabajo.

Nuevas formas de gestión y acceso

El ministro de la Construcción mencionó que el proyecto introduce un sistema de precios basado en el valor catastral, que se convierte en la base imponible del impuesto sobre la propiedad y actos de transmisión. El precio de las viviendas que construye el Estado se presupone con criterios de racionalidad y eficiencia, sin subsidio generalizado, e incrementado por las facilidades urbanísticas, insistió.

En materia de financiamiento, se regula el uso de las utilidades de las entidades económicas para financiar intervenciones arquitectónicas y contribuir al pago de la vivienda que asignen los Consejos de la Administración Municipal (CAM) a los trabajadores, o las que construyan las propias entidades para

estabilizar la fuerza de trabajo.

Un cambio de gran impacto es la eliminación de restricciones para que personas naturales y jurídicas extranjeras compren y arrienden viviendas, siempre que cumplan con los requisitos establecidos: inversiones significativas en la economía cubana, necesidad de residencia temporal por tratamientos médicos u otras causas, uso residencial en zona urbana, cumplimiento de pactos inmobiliarios y pago de impuestos conforme a la norma tributaria.

También se define y protege la vivienda social, y se incorporan otras modalidades como la vivienda hotelera, progresiva, flexible, productiva, para personas adultas mayores, y la vivienda refugio ante eventos climáticos extremos.

Los CAM pueden financiar total o parcialmente el precio de la vivienda que construyan y asignen a personas en situación de vulnerabilidad que no puedan asumirlo.

Se establece un tratamiento diferenciado para personas en barrios, focos precarios y zonas degradadas, que incluye: otorgamiento de suelo y facilidades para reubicación; prioridad en planes de conservación y rehabilitación; otorgamiento de subsidios; asesoramiento para legalización y mejora del desempeño climático y energético; reducción de mensualidades de arrendamiento; y programas de empleo y capacitación en oficios relacionados con la construcción resiliente.

Además, se incluyen regulaciones que estimulan la permanencia en los asentamientos o viviendas destinadas a programas priorizados, especialmente agroalimentarios, mediante precios de transferencia más bajos, beneficios fiscales y disminución de tarifas en algunos servicios básicos.

Nuevas formas de gestión organizativa

El proyecto introduce dos figuras clave en la gestión habitacional:

- Las inmobiliarias, que podrán invertir en la construcción de nuevos edificios de pisos y apartamentos con recursos propios, colaboración o inversión extranjera; vender apartamentos a personas naturales y jurídicas; arrendar bienes inmuebles con opción de compra; gestionar arrendamientos y la administración de inmuebles estatales o privados; y ofrecer servicios de gestión y asesoría en procesos de compraventa, donaciones y transmisiones en general.
- Las cooperativas de viviendas, que se constituyen sobre la base del trabajo colectivo de sus socios y en el ejercicio efectivo de los principios del cooperativismo, con derechos similares a los de las personas naturales en cuanto a la adquisición de solares yermos y la ejecución de intervenciones arquitectónicas, debiendo incorporar criterios de resiliencia climática y eficiencia energética.



Foto: Estudios Revolución

Inclusión de los jóvenes y protección de grupos vulnerables

El proyecto dedica una sección específica al acceso de las personas jóvenes, de entre 18 y 30 años, a una vivienda adecuada mediante programas de rehabilitación, conservación y construcción. Se garantiza mediante: otorgamiento de subsidios para adquirir materiales, créditos y préstamos; subsidio parcial al precio de transferencia; beneficios fiscales; prioridad en la entrega de viviendas por entidades económicas; oferta de modalidades de vivienda con mínimo espacio privado y máximas facilidades colectivas en carácter de alquiler temporal; y acceso preferente al servicio inmobiliario.

El Estado adopta, con enfoque de género e interseccional, medidas diferenciadas para mujeres jóvenes en situación de maternidad temprana, discapacidad, víctimas de violencia de género o familiar, u otras situaciones de vulnerabilidad socioeconómica.

Magda Ileana Pérez Matos, presidenta de la comisión parlamentaria de Industria, Construcción y Energía, detalló en el dictamen el amplio proceso de consultas realizado durante la redacción, donde se tuvieron en cuenta las 174 opiniones de los diputados y la población. El 69 % de esos señalamientos condujeron a modificaciones en el texto correspondiente, mencionó.

En sus valoraciones, señaló que la normativa integra dimensiones socioculturales, económicas y medioambientales, con un papel rector del Ministerio de la Construcción en la dirección de la política estatal de vivienda. La dirigente parlamentaria reconoció como pilares de la nueva norma la ampliación de los derechos de los propietarios y la participación de todos los actores económicos.

Presidencia y Gobierno de la República de Cuba

2026 © Palacio de La Revolución