

EL EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE BRINDA EL ARTICULO 64 DE LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA Y SU CONTRADICCIÓN CON EL DERECHO A FUNDAR UNA FAMILIA

The exercise of the power provided by article 64 of the General Housing Law and its contradiction with the right to found a family

Msc. Misleny Suazo Valdivia



0009-0002-8842-2912

Abogada del Bufete Colectivo Nro. 2 de Camagüey

Profesora Universidad de Camagüey

notifica.bufete2@cmg.onbc.cu

Esp Lázaro Suazo Valdivia¹



0009-0001-9389-663X

Abogada del Bufete Colectivo Nro. 2 de Camagüey

Vicepresidente de la UNJC en Camagüey.

RESUMEN: En el tratamiento de la figura, se destacan las limitaciones que impone el propio ordenamiento jurídico cubano, que restringe las facultades de unos de los copropietarios de vivienda de fundar una familia en el domicilio común cuando existe oposición por parte uno o varios titulares del bien a permitir o autorizar la residencia de la pareja del copropietario en el inmueble común el cual se ve afectado en el ejercicio de su derecho a fundar una familia en su lugar de residencia, por lo que adentrarse en un estudio de esta naturaleza tiene gran importancia sobre todo al tener en cuenta, por un lado, el insuficiente tratamiento desde el

punto de vista doctrinal que ha tenido a lo largo de la historia en el ámbito nacional y por otro, que la referida limitación lastra el efectivo ejercicio de un derecho preestablecido a favor de su titular, a lo que se une la necesidad de abordar con urgencia esta problemática de cara a las próximas modificaciones de la Ley 65 “Ley General de la Vivienda”.

Palabras claves: vivienda, familia, convivencia, copropiedad.

ABSTRACT.

In the treatment of the figure, the limitations imposed by the Cuban legal system itself are highlighted, which restricts the powers of one of the co-owners of the home to found a family in

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

the common home when there is opposition from one or more owners of the property to allow or authorize the residence of the co-owner's partner in the common property which is affected in the exercise of their right to found a family in their place of residence, so delving into a study of this nature is of great importance above all taking into account, on the one hand, the insufficient treatment from a doctrinal point of view that it has had throughout history at the national level and on the other, that the aforementioned limitation hinders the effective exercise of a pre-established right in favor of its owner, to which is added the need to urgently address this problem in the face of the upcoming modifications of Law 65 "General Housing Law".

Keywords: housing, family, coexistence, co-ownership.

Fecha de enviado: 14/05/2024
Fecha de aceptado: 10/06/2024

INTRODUCCIÓN

En la actualidad es innegable que la familia continua siendo la célula fundamental de toda sociedad por lo que el derecho a su constitución y protección constituye uno de los derechos esenciales garantizados desde la promulgación de la Declaración Universal de Derechos Humanos el 10 de diciembre de 1948 por la

Asamblea General de las Naciones Unidas ¹, que se extiende hasta la normativa y la jurisprudencia del Sistema Interamericano de Derechos Humanos² y encuentra sustento además en la legislación cubana en la regulación establecida en la Constitución de la República. Razones que justifican que tanto el artículo 6 de la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre y el artículo 15 del Protocolo de San Salvador, reconozcan este esencial Derecho Humano y que en suelo patrio el artículo 81 de la Constitución de la República de reciente promulgación, ratifiquen lo enunciado en la Declaración Universal al coincidir en su instrumentación que toda persona tiene derecho a fundar una familia, admitiendo que la protección jurídica de los diversos tipos de familias es regulada por la ley.

Por lo que partiendo del reconocimiento expreso que realizan la mayoría de los ordenamientos jurídicos de que "Toda persona tiene derecho a

¹ Declaración Universal de Derechos Humanos

² BADILLA, Ana Elena, "El derecho a constitución y la protección de la familia en la normativa y la jurisprudencia del Sistema Interamericano de Derechos Humanos". Abogada, Asesora Regional de Género, Cultura y Derechos Humanos del Programa Regional para América Latina y el Caribe del Fondo de Población de Naciones Unidas (UNFPA).

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

fundar una familia” a lo que se une que el Estado reconoce y protege a las familias, cualquiera sea su forma de organización, como célula fundamental de la sociedad y crea las condiciones para garantizar que se favorezca integralmente la consecución de sus fines, resulta procedente dedicar la presente investigación a valorar si en Cuba existen restricciones al pleno ejercicio del Derecho Humano a fundar una familia en la legislación infraconstitucional.

Nótese entonces, la importancia de destacar dos cuestiones esenciales si de la comprensión de la categoría objeto de estudio se trata. Por un lado el derecho a fundar una familia, opera de manera independiente del derecho al matrimonio no requiere la existencia de un matrimonio previo y por otra parte debe tenerse especial cuidado, en la legislación nacional, de no establecer regulaciones que puedan ser restrictivas para la concreción de este derecho.

Y así lo ha señalado la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) al indicar que: “El derecho a contraer matrimonio y fundar una familia está sujeto a ciertas condiciones del derecho nacional, aunque las limitaciones que por esa vía se introducen no deben ser tan

restrictivas que se dificulte la propia esencia del derecho preestablecido”.³

De ahí que, en palabras de la jurista costarricense Ana Elena Badilla podemos asegurar que la normativa interamericana garantiza la protección de todas las familias, y que la legislación nacional no puede establecer distinciones, exclusiones o restricciones a este derecho, que vendrían a constituir discriminaciones contrarias al estándar que establece la normativa vigente.⁴

En Cuba como se puede apreciar desde la Carta Magna del Estado se garantiza el derecho a fundar una familia y su ratificación expresa en el articulado del vigente Código de las Familias nos permite apreciar de que en dicha norma no solo se establece la obligación del Estado de

³ BADILLA, Ana Elena, “*El derecho a constitución y la protección de la familia en la normativa y la jurisprudencia del Sistema Interamericano de Derechos Humanos*”. Abogada, Asesora Regional de Género, Cultura y Derechos Humanos del Programa Regional para América Latina y el Caribe del Fondo de Población de Naciones Unidas (UNFPA).

⁴ BADILLA, Ana Elena, refiriéndose al artículo 29, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos que dispone Ninguna disposición de la presente Convención puede ser interpretada en el sentido de: a. permitir a alguno de los Estados partes, grupo o persona, suprimir el goce y ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en la Convención o limitarlos en mayor medida que la prevista en ella.

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

reconocer en las familias la célula fundamental de la sociedad sino que además dentro de los derechos de las personas en el ámbito familiar regula la constitución una familia⁵

Resultando de fácil comprensión que cuando la norma especial en esta materia reconoce el derecho a una vida familiar inexorablemente esta previendo la convivencia de las personas, sin embargo, esta no puede hacerse efectiva en todos los casos y ello propiciado por el hecho de la actual regulación contenida en el artículo 65 de la Ley General de la Vivienda incide negativamente en la concreción de la categoría en estudio.

En este escenario las controversias asociadas con el bien inmueble urbano cobran especial relevancia en Cuba, cuando el mismo pertenece pro indiviso, a dos o más personas y un ejemplo de ello lo constituye el ejercicio de la facultad de determinar los convivientes en la vivienda común cuando uno de los copropietarios se enfrenta a la oposición de sus condómines de permitir que la persona con la cual desea fundar una familia no pueda comenzar a ocupar

o , como sucede en la mayoría de los casos, no pueda continuar residiendo en el inmueble sobre el cual posee una cuota de participación en su condición de copropietario sobre dicho bien inmueble .

De ahí que resulte necesario diseñar desde lo teórico hasta lo normativo la forma de ejercitar la facultad de determinar libremente los convivientes de un inmueble cuando el mismo pertenece en copropiedad a dos o más personas en función de reducir el número de procesos de Cese de convivencia que se interponen de manera unilateral por uno o varios de los titulares del bien común y garantizar al copropietario no accionante la concreción de la categoría en estudio.

No obstante, todo proceso de cambio normativo debe pasar inexorablemente por el examen de las soluciones intentadas en otros sistemas de Derecho, la caracterización del ordenamiento vigente señalando sus deficiencias y la identificación de los problemas más acuciantes de su aplicación, de esa forma se lograría el perfeccionamiento de la legislación que debe regir el ejercicio de esta facultad de los cotitulares de viviendas dotándola de una mayor eficacia, en beneficio de los copropietarios con

⁵ Ver el artículo 2 y 3 Ley No. 156 Código de las Familias. Gaceta Oficial, Edición Ordinaria No.4, La Habana, 17 de agosto de 2022

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

vistas a lograr mayores niveles de ejercicio del derecho a fundar una familia.

La utilidad de la investigación viene dada por el hecho de que ante este escenario, hay que advertir la necesidad de modificación del artículo 64 contenido dentro del Capítulo V referido al Régimen jurídico de las viviendas de propiedad personal ” de la vigente Ley 65 “Ley General de la Vivienda” promulgada el 23 de diciembre de 1988 a los efectos de instrumentar las garantías necesarias a favor de los copropietarios de inmuebles ante el ejercicio de la facultad de determinar libremente los convivientes del inmueble común cuando se pretenda fundar por este una familia y se enfrente a la negativa de su constitución en el hogar común.

Adentrarse en un estudio de esta naturaleza tiene gran importancia sobre todo al tener en cuenta, por un lado, el insuficiente tratamiento desde el punto de vista doctrinal que ha tenido a lo largo de la historia en el ámbito nacional. Por otro, las limitaciones que presenta el derecho de fundar una familia en el sentido aquí expuesto por lo que el tratamiento de este tema y la solución de esta problemática no puede postergarse en el ordenamiento patrio ante los

acuciantes problemas generados por la necesidad habitacional actual.

Sobre la base de las valoraciones precedentes se concibe como **pregunta de trabajo determinar:** *¿Cuáles son los fundamentos teóricos y jurídicos que deben sustentar en Cuba el ejercicio de la facultad de determinar libremente los convivientes del inmueble común por parte de los copropietarios de viviendas cuando se pretenda fundar por uno de ellos una familia y exista negativa de su constitución en el hogar común?* Frente a tal disyuntiva, se plantea como **Idea a defender de** la investigación: *El perfeccionamiento de la facultad de determinar libremente los convivientes del inmueble común debe sustentarse sobre la base del establecimiento de una excepción al ejercicio de dicha facultad en el ordenamiento jurídico cubano para el caso de los copropietarios.* En consecuencia, se propone como **objetivo general:** *el fundamentar la necesidad de una revisión de las regulaciones de la Ley General de la Vivienda que configuran la facultad de determinar libremente los convivientes del inmueble mediante la demostración de la inadecuada correlación existente entre la concepción y ordenación en Cuba de esa*

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

institución para el caso de los copropietarios de viviendas.

El trabajo ha sido estructurado en dos capítulos, en el primer capítulo se abordan las consideraciones generales acerca de la Copropiedad, los convivientes especialmente protegidos y el derecho a fundar una Familia desde una óptica doctrinal y comparada, en el segundo capítulo se aborda el análisis de la problemática relacionada con el derecho a fundar una familia y su contradicción con el ejercicio de la facultad de determinar libremente los convivientes para el caso de los copropietarios de viviendas en Cuba, lo cual permite arribar a las conclusiones y recomendaciones necesarias para el perfeccionamiento de este derecho.

Los métodos empleados fueron: el análisis histórico a fin de valorar el precedente de la categoría en estudio, el análisis teórico, el exegético y el jurídico-comparado que permitieron explicar los fundamentos de la regulación actual de la institución que es objeto de la investigación, así como el análisis e interpretación de las normas legales vigentes y la comparación de ordenamientos de varios

países y deductivo-inductivo, que va de lo general (el examen de disposiciones legales nacionales) a lo particular (expedientes tramitados en la Dirección Municipal de la Vivienda de Camagüey).

DESARROLLO

Capítulo I Consideraciones generales acerca de la Copropiedad, los convivientes especialmente protegidos y el derecho a fundar una Familia

Para la cabal comprensión del tema que se expone se hace necesario realizar un breve bosquejo tanto de las formulaciones doctrinales de las categorías que se interrelacionan en el mismo, así como su regulación y amparo legal en Cuba.

Por lo que al estar dirigido nuestro trabajo a valorar las consecuencias que se generan contra el derecho a fundar una familia en el inmueble común por parte de uno de los copropietarios de viviendas al ser ejercida la facultad de determinar los convivientes en el inmueble perteneciente a dos o más personas previstas en el artículo 64 de la Ley General de la Vivienda el presente Capítulo se inicia por el estudio de dicha facultad.

Razón que conlleva a la necesidad de

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

enunciar que la vigente Ley 65 “Ley General de la Vivienda” promulgada el 23 de diciembre de 1988, en su Capítulo V denominado “Régimen jurídico de las viviendas de propiedad personal” al igual que su antecesora Ley 48 de 27 de diciembre de 1984, dentro de la amplia gama de derechos concedidos a los propietarios de viviendas dispone en su artículo 64 que los propietarios de las viviendas determinarán libremente qué personas convivirán con ellos y estarán facultados para dar por terminada la convivencia de cualquier persona, para lo que no requerirán declaración administrativa ni judicial.

Pudiéndose encontrar en la propia formulación de dicho artículo el concepto de convivientes al estimar que son las personas que sin encontrarse en ninguno de los casos de ocupación ilegal a que se refiere la presente Ley, residen con el propietario y forman parte del grupo familiar que ocupa la vivienda, aunque no tengan relación de parentesco alguno con el propietario. Si el conviviente pretendiera permanecer en la vivienda contra la voluntad de su propietario, la Dirección municipal de la vivienda, a solicitud de éste, dictará resolución, si procediere, conminando al conviviente para que abandone

la vivienda dentro del plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha de la notificación de dicha resolución, y transcurrido dicho plazo sin que el conviviente abandonara la vivienda, comunicará a las entidades de donde reciben sus ingresos todos los integrantes del núcleo del conviviente en cuestión, la obligación en que estarán de practicar un descuento mensual, por concepto de uso no autorizado del inmueble, ascendente al treinta por ciento (30%) de cada ingreso. De mantenerse esa situación por tres meses, las retenciones se elevarán al cincuenta por ciento (50%) mientras dure la ocupación de la vivienda. Las cantidades producto de estas retenciones se ingresarán al presupuesto del Estado.

Estableciéndose como excepción de lo preceptuado anteriormente y resultando ser la única formulación que permite la extracción del conviviente del inmueble litigado en los casos de elementos de clara conducta antisocial, no vinculados a centros de trabajo, que se nieguen a cumplir las disposiciones de la autoridad competente, podrán ser obligados por la fuerza pública a cumplir dichas disposiciones.

No obstante, a lo anteriormente expuesto es preciso aclarar que el artículo 65 de la precitada

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

norma establece que esta facultad que se le concede al propietario, no podrá ejercerse contra:

- ascendientes y descendientes del propietario;
- madre con uno o más hijos habidos en el matrimonio, formalizado o no, con el propietario siempre que ella tenga la guarda y cuidado de los hijos y no tuviere otro lugar de residencia;
- madre con uno o más hijos menores que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieren otro lugar de residencia;
- ancianos que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieren otro lugar de residencia;
- cualquier otro caso que a juicio de la autoridad competente constituya una manifiesta injusticia o un acto inhumano.

Agregando la suprecitada Ley que la facultad que concede al propietario el artículo 64 de la presente Ley no podrá ejercerse contra las personas que al momento de su promulgación se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- Que conviven en el inmueble antes del 14 de octubre de 1960;
- convivientes que lo fueron del propietario anterior y que por fallecimiento o salida del país

la titularidad le fue transmitida a otra persona;

- personas que han construido ampliaciones en la vivienda con autorización de su propietario;
- los que han contribuido en forma efectiva a la adquisición de la vivienda; como los casos de permutas o entregas de dos casas por una, personas que pagaron el precio de la vivienda por ser el adquirente menor o insolvente y otros análogos que decida el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda;
- los que han contribuido en forma efectiva a la reconstrucción de la vivienda, como los casos de viviendas en mal estado, de propiedad personal que son reconstruidas por los convivientes del titular, o a cargo de la comunidad matrimonial de bienes y otros casos análogos que decida el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

De la valoración de la regulación expuesta precedentemente podemos apreciar que el artículo 65 de la Ley General de la vivienda instituye el régimen de los convivientes especialmente protegidos, contra los que el propietario no podrá ejercer el cese de convivencia, sin que se aprecie en la misma excepción alguna para el caso de los copropietarios de viviendas, lo que nos conlleva

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

a la idea que resulta insuficiente si desde la perspectiva de su sistematicidad y fundamento jurídico se trata.

Nótese, sin embargo, que los estudios sobre el ejercicio de esta la facultad se perciben muy escasos y de forma particular en el ordenamiento chileno en el que solo se hace referencia al cese de convivencia en el momento en que un matrimonio decide dejar de vivir juntos⁶. Este cese se acredita mediante un documento que da cuenta de la fecha exacta del fin de la convivencia, situación además marca el inicio de un proceso de divorcio.

Tampoco se aprecia la existencia de esta facultad de determinación de los convivientes en la Ley de Sociedad de Convivencia para la Ciudad de México la cual en su artículo 2 dispone la creación de la Sociedad de Convivencia como un acto jurídico bilateral que se constituye, cuando dos personas físicas, mayores de edad y con capacidad jurídica plena,

establecen un hogar común, con voluntad de permanencia y de ayuda mutua⁷.

Luego de haber sido abordado el tema destinado a la valoración desde el punto de vista doctrinal del ejercicio de las facultades de los titulares de vivienda tanto en el ordenamiento patrio como foráneo con la idea conclusiva preliminar que la misma es típica de Cuba y que su empleo e instrumentación resulta ser casi nulo en otros ordenamientos jurídicos, se hace necesario a continuación proceder al estudio de la Copropiedad.

La noción del contenido y alcance de la Copropiedad constituye referente obligado para la presente investigación al permitir la comprensión de su utilización y razón de ser como categoría jurídica en los predios del Derecho Civil. En esta medida, su análisis permitirá sentar las bases para dilucidar

⁶ [CASTILLO](https://www.misabogados.com/blog/es/como-se-prueba-el-cese-de-convivencia), Nicole, “*Qué es y cómo se prueba el cese de convivencia*”, publicado el 08 de abril 2016, consultado el 1de diciembre de 2023 y disponible en: <https://www.misabogados.com/blog/es/como-se-prueba-el-cese-de-convivencia> . En este artículo se define **qué es el cese de convivencia, cómo se prueba y cómo se aplica en la demanda de divorcio**, según la Ley de Matrimonio Civil en Chile.

⁷ Ley de Sociedad de Convivencia para la Ciudad de México en su Capítulo IV “De la Terminación de la Sociedad de Convivencia” dispone en su Artículo 17 las causales de terminación de la Sociedad de Convivencia. Publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 24 de octubre de 2017 consultada el 1de diciembre de 2023 y disponible en: https://congresocdmx.gob.mx/archivos/transparencia/LEY_DE_SOCIEDAD_DE_CONVIVENCIA_PARA_LA_CIUDAD_DE_MEXICO.pdf

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

posteriormente su esencia en el desarrollo del tema a tratar dada la Supletoriedad del Código Civil vigente en materia inmobiliaria ⁸.

La literatura clásica de Derecho Civil ha señalado que la Copropiedad es un estado anormal del dominio, de lo que deriva la necesidad de fijar reglas para prevenir y resolver conflictos entre los cotitulares mientras deseen mantenerse en ese régimen o, incluso, cuando deseen darlo por terminado. En materia de copropiedad por cuotas, la cuota es la base fundamental para proceder.

Para el maestro peruano Max Arias Schreiber Pezet, la Copropiedad o Condominio es un derecho real de propiedad sobre un bien que, al mismo tiempo, pertenece a más de una persona, sea esta natural o jurídica. Estas personas ejercen su derecho de propiedad sobre cuotas o partes ideales de dicho bien. Esas cuotas o partes ideales están establecidas, generalmente, en porcentajes de participación para cada copropietario, sino se han establecido

porcentajes se presume que los copropietarios lo son en partes iguales. Ahora bien, es importante reiterar que ninguno de los copropietarios ejercer el derecho de propiedad sobre una parte determinada del bien, sino que cada copropietario tiene un derecho proporcional sobre la cuota de su propiedad.⁹

Mientras que para el analista español Francisco Coll Morales, es la situación en la que la propiedad de un bien pertenece, como su propio nombre indica, a varios sujetos. Es decir, pertenece a más de un propietario. La copropiedad suele manifestarse en las empresas o bienes inmuebles, donde la propiedad puede presentar diversos propietarios o dueños. De esta forma, los copropietarios cuentan con una parte indivisible del bien, pudiendo hacer uso de ella libremente.¹⁰

Por su parte en la revisión de lo regulado en el artículo 969 del Código Civil de Perú nos permite apreciar que dicho cuerpo legal se

⁸ Tanto el artículo 8 como la Disposición Final Primera del CC 1987 asignan a la legislación extra codificada un carácter no sólo especial sino principal. Toda relación jurídica inherente a solares yermos o a tierras agropecuarias, y a viviendas de naturaleza urbana o rústica, podrá remitirse a reglas en el CC 1987 en defecto de leyes especiales.

⁹ SCHREIBER PEZET, Max Arias, en su *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, consultada el 1 de diciembre de 2023 y disponible en: <https://www.camaratru.org.pe/web2/index.php/jstuff/multiplataforma-vision-empresarial/item/5692-la-copropiedad-y-sus-implicancias>

¹⁰ COLL MORALES, Francisco, Copropiedad. *considera que en ocasiones, también recibe el nombre de indivisión Economipedia. Com*, 27 de octubre, 202, consultada el 1 de diciembre de 2023 y disponible en: <https://economipedia.com/definiciones/copropiedad.html>.

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

atempera a los postulados teóricos sobre los que descansa la teoría de la copropiedad y ratifica que estamos en presencia de este instituto cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, esclareciendo que debe entenderse que hay copropiedad cuando dos o más personas comparten la propiedad de un mismo bien.¹¹

En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, la situación de copropiedad se subordina a la autonomía de la voluntad de las partes, de manera que si todos los copropietarios llegan a decidir de manera unánime sobre el bien compartido, el Derecho Civil respalda esa decisión, permitiendo que el bien pueda ser traspasado o gestionado en común, si así se desea. Sin embargo, la solución voluntaria no es viable en el caso de existir posiciones enfrentadas sobre el destino del bien compartido, frente a lo cual únicamente resta la partición judicial del bien común. Esta

resolución dependerá de la naturaleza divisible o indivisible del objeto.

Las anteriores definiciones nos permiten afirmar que coinciden los estudiosos del tema en considerar que existe copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas, Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.¹²

La copropiedad es una modalidad del derecho de propiedad que recae sobre un derecho cuyo objeto es una cosa indivisa donde existe una pluralidad de sujetos. Su naturaleza temporal (o interina) y su forma de administración, basada en la voluntad de la mayoría de los condóminos, la hace un régimen imperfecto no desde el punto de vista jurídico, sino desde el punto de vista fáctico. El conflicto de intereses que ocurre entre los copropietarios hace necesaria la existencia de múltiples alternativas que viabilicen la división de la cosa común,

¹¹ Código Civil de Perú : establece que los principales derechos de los copropietarios son: Participación en los beneficios de la propiedad, Uso y disfrute del bien común, Propiedad sobre la parte alícuota como si fuera individual y la solicitud de dividir la cosa común cuando no se trate de una copropiedad con indivisión, consultada el 1 de diciembre de 2023 y disponible en: <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=la+copropiedad+en+el+per%C3%BA>.

¹² RIVERO VALDES, Orlando, *Temas de Derecho Reales*, 1a edición, editorial Félix Varela, Cuba, 2007, p.60

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

tendiendo siempre hacia la consolidación de la propiedad.

La naturaleza transitoria de la copropiedad se da porque entraña en sí misma una contradicción, pues implica la pluralidad de propietarios sobre un mismo bien; lo que supone, a su vez, un conflicto con el carácter exclusivo y excluyente de la propiedad, en efecto, el derecho real de Propiedad es el derecho real por excelencia por el cual el propietario de una cosa es el único que decide sobre ella. Es decir, hay una exclusividad sobre el derecho del bien y, además, una exclusión respecto de otros porque es el propietario el que ejerce soberanía sobre el bien que es de su propiedad.

Estos aspectos o características del Derecho de Propiedad se ven menguadas o relativizadas en la Copropiedad, en donde, si bien es cierto, cada copropietario es dueño de su porcentaje de cuotas ideales, al momento de tomar decisiones sobre la totalidad del bien indiviso sujeto a copropiedad, las decisiones sobre actos de disposición, gravar, o arrendarlo, darlo en comodato o introducir modificaciones tienen que ser tomadas por unanimidad. Por mayoría absoluta en los actos relativos a la administración ordinaria, siendo que en este

caso los votos se computan por el valor de las cuotas, en caso de empate, por un juez.

La copropiedad se manifiesta al requerir en la mayoría de los códigos de Latinoamérica para su realización, el consentimiento de la mayoría de los copropietarios, y en su defecto, la autoridad competente, a instancia de parte, resuelve lo que corresponda, incluso nombrar un administrador, existiendo en varios cuerpos de igual naturaleza que tanto las facultades de dominio como las de administración y todo el contenido de la comunidad puede ser regulado por convenciones de los condómines, admitiendo solo el principio de la autonomía de la voluntad o en su defecto su fijación por parte de la autoridad competente a instancia de parte. La naturaleza jurídica del régimen de copropiedad la hace susceptible de ocasionar conflictos entre los copropietarios que requieren la intervención judicial. Esto se debe a que usualmente los comuneros (propietarios del bien en común), no acceden a esa situación de copropiedad voluntariamente, sino como consecuencia de la decisión de un tercero (como en el caso de sucesión por causa de muerte), o del cambio de régimen patrimonial (como la disolución y partición de la sociedad conyugal).

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

En principio, el ordenamiento jurídico parte de la base que el estado ideal de las cosas es que cada bien inmueble tenga un único propietario. La realidad cotidiana va justo en el sentido opuesto, porque lo común es que los bienes inmuebles tengan más de un dueño. El estado de copropiedad o de comunidad de bienes es considerado como un cuasicontrato dentro de la legislación ecuatoriana y viene definido de modo muy claro y preciso en el artículo 2204 del Código Civil Ecuatoriano: “La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”.

A pesar de existir regulación suficiente en torno al régimen de copropiedad, en no pocas ocasiones, los conflictos surgen en aspectos referidos como la administración y el uso sobre la cosa común. Frente a esta problemática, surge la pregunta: ¿Qué se puede hacer cuando una persona no quiere continuar en la situación de copropiedad de un bien común? La respuesta parece a priori sencilla: el copropietario puede vender su parte al resto de copropietarios o

alternativamente adquirir la parte alícuota del resto de propietarios.

La copropiedad ha sido considerada como una modalidad del derecho de propiedad pues, si bien no conduce al desmembramiento de las facultades dominicales, al menos crea una pluralidad de titulares de derecho con las consecuentes restricciones recíprocas siendo esta una de las características de esta institución que atenta contra la categoría en estudio, por lo que más adelante se expone.

En efecto, no debe considerarse la copropiedad como un derecho real de aprovechamiento pues cada uno de los condómines posee, aprovecha y puede disponer de la cosa que comparte con sus semejantes con las mismas atribuciones de un dueño exclusivo pero sometido a las particularidades de que todos esos derechos de propiedad concurren y se ejercitan sobre una cosa materialmente indivisa y con determinadas obligaciones con respecto a sus condómines.¹³

En franco apego con el concepto antes referido el Código Civil cubano corrobora el mismo en

¹³ RIVERO VALDES, Orlando, *Temas de Derecho Reales*, 1a edición, editorial Félix Varela, Cuba, 2007, p. 56

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

su artículo 161 al estimar que estamos en presencia de la Copropiedad cuando la propiedad de un mismo bien que no está materialmente dividido y que puede pertenecer a varias personas, por cuotas o en común.

La Copropiedad por cuotas es la proporción en que los copropietarios han de gozar de los beneficios de la cosa, sufrir las cargas y obtener material de ella cuando se divida. El derecho de cada copropietario recae sobre cada molécula de la cosa. Los copropietarios tienen derecho a usar el bien, pero esta facultad que puede ser ejercitada por todos al mismo tiempo está limitada: cada uno de ellos tiene derechos y obligaciones en proporción a su respectiva cuota, y puede disponer de la parte que le corresponde sin el consentimiento de los demás. A continuación y en consonancia con el objetivo esencial del presente capítulo encaminado a mostrar el contenido y significado tanto doctrinal como normativo de las principales instituciones que se emplean en la investigación seguidamente pasamos a exponer las ideas fundamentales sobre el Derecho a fundar una familia y su actual regulación en Cuba.

Debemos partir en nuestro análisis de ratificar el reconocimiento que se realiza desde la normativa vigente en la mayoría de los ordenamientos jurídicos de que la familia es la célula básica de la sociedad siendo considerada como la más universal de las instituciones, el agente de socialización por excelencia y la portadora de un patrimonio cultural que deja su impronta en las personas. La institución familiar se entiende según las diversidades culturales y los modelos de cada época.

El concepto de familia ha ido sufriendo transformaciones conforme a los cambios en la sociedad según las costumbres, cultura, religión y el derecho de cada país. Durante mucho tiempo, se definió como familia al grupo de personas conformadas por una madre, un padre y los hijos e hijas que nacen a raíz de esta relación. Sin embargo, esta clasificación ha quedado desactualizada a los tiempos modernos, ya que actualmente existen varios modelos de familia, hoy la familia se entiende ampliamente como el ámbito donde el individuo se siente cuidado, sin necesidad de tener vínculos o relación de parentesco directa.¹⁴

¹⁴ Artículo " Familia". Equipo editorial, Etecé. De: Argentina. Para: *Concepto.de*. Disponible en: <https://concepto.de/familia/>. Última edición: 25 de

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

Siendo por lo general, en el seno familiar donde se siente mayor seguridad, protección y arropamiento, porque es el refugio frente a los acontecimientos externos, en donde las personas se comportan espontáneamente, quieren y son queridos. En la actualidad es necesario fortalecer la armonía y la paz en los hogares, pues el número de miembros de la familia aumenta cada día; por eso, diversos estudios demuestran distintas acepciones y modelos que surgen en la sociedad sobre el término familia.

Para la destacada jurista costarricense Ana Elena Badilla “El derecho a la constitución y a la protección de la familia constituye uno de los derechos esenciales garantizados por la normativa y la jurisprudencia del Sistema Interamericano de Derechos Humanos”¹⁵, particular que se refrenda en el artículo 17 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos señala que la familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad.

septiembre de 2020. Consultado: 08 de enero de 2024
Fuente: <https://concepto.de/familia/#ixzz8OGhoktlC>

¹⁵ Ver BADILLA, Ana Elena, “*El derecho a constitución y la protección de la familia en la normativa y la jurisprudencia del Sistema Interamericano de Derechos Humanos*”.

No indica la Convención a qué tipo, o tipos, de familia se refiere. Aplicando el principio jurídico de que no se puede distinguir donde la ley no distingue, se debe entender que la Convención establece una protección general para todas las familias, independientemente de cuál sea su composición. En todo caso, corresponde a la legislación nacional establecer las regulaciones particulares, sin detrimento del derecho esencial establecido en este instrumento internacional.

En ese sentido, podemos asegurar que la normativa interamericana garantiza la protección de todas las familias, y que la legislación nacional no podría establecer distinciones, exclusiones o restricciones a este derecho, que vendrían a constituir discriminaciones contrarias al estándar que establece la normativa.

Así lo ha señalado la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) al indicar que: El derecho a contraer matrimonio y fundar una familia está sujeto a ciertas condiciones del derecho nacional, aunque las limitaciones que por esa vía se introducen no deben ser tan restrictivas que se dificulte la propia esencia del derecho.

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

De igual forma lo entiende la Convención Americana, al señalar en el artículo 29, sobre las normas de interpretación que: Ninguna disposición de su contenido puede ser interpretada en el sentido de: permitir a alguno de los Estados partes, grupo o persona, suprimir el goce y ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en la Convención o limitarlos en mayor medida que la prevista en ella.

Ahora, si bien la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, no señaló expresamente el derecho a casarse, éste se encuentra plenamente reconocido en el sistema regional americano al incluirse textualmente en el artículo 1713, que enuncia el principio de protección a la familia en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, de un modo muy similar al reconocimiento del sistema universal de derechos humanos, en tanto que establece que el hombre y la mujer gozan de iguales derechos y obligaciones para contraer matrimonio, durante y en todas las consecuencias que se generen en caso de la disolución del mismo, así como que este no puede celebrarse sin el libre y pleno consentimiento de los contrayentes.

En cuanto al derecho a fundar una familia, debe señalarse que en virtud del concepto amplio de familia que se establece en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, este derecho opera de manera independiente del derecho al matrimonio, lo cual significa que el derecho a fundar una familia no requiere la existencia de un matrimonio previo; o sea, puede estar o no fundada en un matrimonio.

El derecho a fundar una familia refleja la moralidad imperante en una época en que se asociaba familias con matrimonio. Desde entonces, se ha argumentado que el derecho a "fundar" una familia implica una decisión consciente, por lo que debería extenderse a los derechos a planificar nacimientos y a controlar la reproducción, e incluso a un "derecho" a la fertilización in vitro, tal y como ha sido dispuesto por la Corte Interamericana de Derechos Humanos lo dispuso.¹⁶

Contraer matrimonio, por su parte, constituye un derecho de las personas –mujeres y hombres– y, por lo tanto, requiere del libre y

¹⁶ Murillo Artavia en el caso 2012 contra Costa Rica. Consultado: 08 de enero de 2024 disponible en <https://news.un.org/es/story/2018/11/1447221>

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

pleno consentimiento de los contrayentes. Por ello en el Sistema Interamericano no es posible admitir la figura del matrimonio concertado o contraído por la fuerza o la coacción. El matrimonio requiere, además, otros requisitos de edad y libertad de estado, que se definen por vía de legislación nacional.

Si bien es el matrimonio o la vida en pareja las formas más comunes de comenzar una familia de lazos biológicos mediante la descendencia directa, en la medida que en el derecho a formar una familia está implícito el derecho a la igualdad y no discriminación el goce de dicho derecho no solamente se ejerce mediante esa forma, sino que el Estado debe brindar las posibilidades de que las personas puedan formar una familia entendida en su multiplicidad de conformaciones como fue reconocido por la Corte Constitucional mexicana al avalar el matrimonio entre personas sin distinción de sexo.

Así, el reconocimiento regional acepta que existen restricciones al derecho a casarse las que estarán de acuerdo a los requisitos señalados por las leyes internas de los Estados, en referencia primordialmente a la edad de los contrayentes y a otras condiciones requeridas que serán válidas

siempre que no signifiquen una discriminación u obstáculo irracional para el ejercicio del derecho.

La categoría en estudio encuentra respaldo jurídico en la legislación extraterritorial en el artículo 17 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos la señala que la familia debe ser protegida por la sociedad y el Estado, en el artículo 6 de la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre y el artículo 15 del Protocolo de San Salvador, que ratifica su protección y así como el artículo 4 inciso e) de la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la Mujer (conocida como Convención de Belém do Pará).

En efecto, bajo el entendimiento de que los procesos de intersubjetivos parten de una necesidad básica humana, no es de extrañarse que el derecho humano a casarse y formar una familia se incluyera en catálogo básico de derechos universales proclamados por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas en el año de 1948, expresamente en el artículo 16 de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, de cuya redacción resalta que se dio especial relevancia

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

al respeto de acceso al matrimonio sin restricción o discriminación alguna por causa de alguna categoría sospechosa¹⁷.

De igual forma que se reconoce un trato igualitario entre hombres y mujeres para el ejercicio del derecho a casarse y fundar una familia, así como en las obligaciones y derechos que del matrimonio deriven y en la posibilidad de su disolución, también a la decisión libre y plena de las personas para contraer matrimonio, y al reconocimiento de que la familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad del que emerge un principio de protección especial.

Por su parte, en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, aprobada por la Novena Conferencia Internacional Americana en Bogotá, Colombia, también en el año de 1948, se incluyó igualmente el derecho a casarse y formar una familia en el catálogo de derechos humanos reconocidos a nivel regional, concretamente en el artículo VI 11 , se expresa

el derecho de toda persona a constituir una familia, y el reconocimiento a la familia como elemento fundamental de la sociedad y con ello el deber del Estado de protección a la familia con el correlativo derecho-deber a la persona.

La Constitución mexicana no reconoce expresamente el derecho a casarse y a formar una familia, pero sí reconoce la libertad reproductiva para tener los hijos que se deseen y el reconocimiento del hombre y la mujer en igualdad de condiciones ante la ley, lo que se incluyó en el artículo 4 constitucional 14, por reforma del Constituyente en el año de 1974.

En suelo patrio la nueva Constitución de la República de Cuba, proclamada el 10 de abril de 2019, que ha generado inequívocamente un nuevo Derecho de las Familias, según el criterio de varios operadores del derecho, mucho más democrático e inclusivo, en franco apego a los postulados hasta aquí expuestos reconoce en su artículo 81 del Capítulo III el derecho de toda persona a fundar una familia y la obligación del Estado de reconocer y proteger a las familias .

Al decir del profesor Leonardo Pérez Gallardo , no cabe duda de que, entre las materias del Derecho que están más reflejadas en la

¹⁷ Más recientemente, los derechos establecidos en el artículo 16 han sido reinterpretados para tratar de garantizar la igualdad y la no discriminación para todas las personas que desean casarse y formar familias.

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

regulación constitucional, destaca el Derecho de las Familias, en tanto estas son destinatarias directas de las normas constitucionales agregando que la constitucionalización del Derecho familiar ha supuesto un cambio de paradigma, a partir del interés marcado de la Constitución por regular los principios informantes de esta rama del Derecho, dotándolos de jerarquía constitucional, en tanto el papel que tienen las familias en la formación de generaciones es de importancia capital¹⁸

La protección de la familia en Cuba, si bien tiene carta de naturaleza constitucional desde 1940, en la práctica no resultó consecuente con los preceptos establecidos. A partir de 1959 la protección de la familia constituyó un real y primordial interés del Estado como se expresa en distintas medidas, leyes y disposiciones encaminadas a ese objetivo. Adquiere mayor protección a partir de la Constitución de 1976

tal como fue modificada en 1992, cuyo Capítulo IV se dedica a la familia.¹⁹

Por lo que podemos concluir que vivir en familia es un derecho humano fundamental, el cual debe privilegiarse en todo momento, ya que en atención a la interdependencia que guardan los derechos humanos entre sí, al proteger éste, se procuran muchos otros, por lo que el derecho a fundar una familia continúa siendo un importante Derecho Humano fundamental.

Capítulo II Valoración del derecho a fundar una familia y su colisión con el ejercicio de la facultad de determinar libremente los convivientes para el caso de los copropietarios de viviendas en Cuba.

En correspondencia con las ideas contenidas en el acápite anterior referidas al reconocimiento expreso que realizan los ordenamientos jurídicos del Derecho a fundar una familia y particularmente que este derecho está sujeto a ciertas condiciones del derecho nacional,

¹⁸ PÉREZ GALLARDO, Leonardo B., “Las familias en la Constitución cubana de 2019. Especial referencia al matrimonio y a la unión de hecho”. UH No.289 La Habana ene.- Jun. 2020 Epub 25-Abr-2020, consultado en fecha 1 de noviembre de 2023. Disponible en: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0253-92762020000100107.

¹⁹ LARA HERNÁNDEZ, Eduardo, El constitucionalismo cubano y la protección de la familia, consultada el 1 de diciembre de 2023 y disponible en: <https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/1371aib004205.pdf>

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

aunque las limitaciones que por esa vía se introducen no deben ser tan restrictivas que se dificulte la propia esencia del derecho se hace necesario valorar como la existencia de una norma infraconstitucional en Cuba imposibilita en algunos casos el ejercicio efectivo de este derecho, por lo que a continuación se exponen los elementos a tener en cuenta para ello.

Si se parte de la idea del reconocimiento de modo expreso de la supremacía Constitucional²⁰ se puede considerar que en esta radican los principales fundamentos para la articulación jurídica del derecho a fundar una familia y en consecuencia de los procedimientos administrativos que le sirven de base a ella.²¹ Por lo que al desarrollarse el procedimiento administrativo de Cese de Convivencia en Cuba dentro de los marcos de las dependencias especializadas de las Direcciones Municipales de la Vivienda como órgano de la

Administración Pública el valor normativo de la preceptiva constitucional representa no solo la obligatoriedad de sujeción a sus postulados, sino además la necesidad de velar porque en el ejercicio de la función administrativa no se irrespeten sus contenidos.²²

Del propio texto constitucional resalta la formulación del artículo 1 en el cual no solo se ilustra explícitamente los principios éticos que nos distinguen al estimar que Cuba es un Estado socialista de derecho y justicia social²³ si no que tiende a garantizar la igualdad de todas las personas ante la ley²⁴, por lo que es de estimar la necesidad de reformular las prerrogativas contenidas en la norma especial a los efectos de ampliar el número de personas incluidas en las

²⁰MATILLA CORREA, Andry, “Constitución y Administración Pública: algunas ideas sobre las bases constitucionales del régimen jurídico-administrativo cubano”, en Huck, WINFRIED y Yuri PÉREZ MARTÍNEZ, *Derecho, economía y sociedad en el siglo XXI. II Simposio germano-cubano de Derecho 2013*, La Habana, Cuba, editorial Verlag Dr. Kovac, Hamburg, 2013.

²¹MATILLA CORREA, Andry, “Constitución y Administración Pública: algunas ideas sobre las bases constitucionales del régimen jurídico-administrativo cubano”, Ob., Cit., p. 326.

²²PRIETO VALDÉS, Martha, En pos de la aplicabilidad directa de la Constitución, en *Revista Cubana de Derecho*, No. 31, 2008, p. 9.

²³ La justicia social, se enfoca generalmente, a la repartición justa y equitativa de los bienes y servicios básicos necesarios para el desarrollo y el desenvolvimiento de una persona en la sociedad como, por ejemplo, los Derechos Humanos (La Declaración Universal de Derechos Humanos, aprobada por la Organización de Naciones Unidas en 1948, reconoce el derecho de las personas a fundar una familia). Disponible en: <https://www.significados.com/equidad/>, consultado en fecha 4 de enero del 2024, hora 10.00 am.

²⁴ Ver el artículo 42 Constitución de la República de Cuba. Gaceta Oficial, Edición Extraordinaria. No. 5, La Habana, 10 de abril de 2019.

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

excepciones contenidas en el referido artículo 65 de la Ley General de la Vivienda.

Si partimos de estimar que los derechos hay que garantizarlos una vez que han sido estipulados en norma jurídica se evidencia la necesidad de realizar este cambio en la ley especial pues como bien expresaba la Dra. en Ciencias, Mariela Castro Espín, además, directora del Centro Nacional de Educación Sexual (CENESEX "por encima de todos los puntos de vista que se pongan sobre la mesa. Los derechos son los derechos, ratificando a su vez el derecho que tenemos todos a fundar una familia.²⁵

La anterior exigencia encuentra su sustento en el hecho de que en Cuba se están experimentando los grandes retos que conlleva la convivencia de varias generaciones de familia en un mismo inmueble, problemática que se ha ido agudizando por factores tanto externos como resulta ser el recrudescimiento del bloque e internos al haber disminuido la capacidad constructiva del Estado la que tiempo atrás se materializaba en las edificaciones y reparaciones realizadas por microbrigadas, las empresas y otras entidades estatales y las

cooperativas de producción agropecuaria, lo que incluye la carencia de materiales que dificultan la construcción de nuevas viviendas por esfuerzo propio de la población ²⁶.

«No hay cómo negar que la nueva tendencia de la familia moderna es su composición basada en la afectividad. Sabemos que el legislador no tiene cómo crear o imponer la afectividad como regla *erga omnes*, pues esta surge por la convivencia entre personas y la reciprocidad de sentimientos».²⁷ Y justamente para lograr esa afectividad no puede existir en el ordenamiento jurídico norma alguna que conspire contra tal aspiración todo ello sin dejar de reconocer que los retos para el legislador ordinario son múltiples y variados en dar solución a las diversas situaciones que desde el ámbito del Derecho de las familias se generan.

²⁶ Ver artículo 1 Ley 65 Ley general de la vivienda. Gaceta Oficial Edición Ordinaria, No. 3 de 23 de diciembre de 1988.

²⁷ PÉREZ GALLARDO, Leonardo B., "Las familias en la Constitución cubana de 2019. Especial referencia al matrimonio y a la unión de hecho". UH No.289 La Habana ene.- Jun. 2020 Epub 25-Abr-2020, consultado en fecha 1 de noviembre de 2023. Disponible en: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0253-92762020000100107.

²⁵ CASTRO ESPÍN, Mariela, invitada al podcast de Cubadebate, en ese mismo escenario de la Mesa Redonda

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

Es sin dudas el logro de la convivencia en común en un mismo inmueble, uno de los grandes retos que enfrenta hoy en días la familia cubana que se tiene su base en las problemáticas enunciadas en el capítulo anterior pero que se agudizan cuando se trata de copropietarios que intentan fundar una familia y para ello necesita un lugar donde residir, resultando que un elevado número de ellos se ven imposibilitados de hacerlo cuando el resto de los titulares no permiten el ingreso al hogar común del nuevo integrante de la pareja y no solo manifiestan expresamente su oposición sino que en caso de que se produzca la ocupación del inmueble proceden a accionar ante las direcciones especializadas de la vivienda a fin de dar por terminada la convivencia de esa persona en el inmueble .

Recordemos que la copropiedad ocurre cuando el dominio de un objeto corresponde a una pluralidad de sujetos pero este régimen imperfecto es susceptible de ocasionar problemas derivados del ejercicio conjunto de las facultades del dominio, que desembocan en la necesidad de la tutela judicial para resolver los conflictos que se producen entre copropietarios o comuneros, la propia

naturaleza jurídica del régimen de copropiedad la hace susceptible de ocasionar conflictos entre los copropietarios, de los cuales no se excluyen los relacionados con la categoría en estudio.

Por esta razón es que estimamos que la actual redacción del artículo 65 de la Ley General de la vivienda que recordemos instituye el régimen de los convivientes especialmente protegidos, contra los que el propietario no podrá ejercer el cese de convivencia resulta incompleta pues si bien con dicho precepto se limita la facultad del propietario de dar por terminada la convivencia en casos excepcionales y tales convivientes se constituyen como ocupantes, sin que ello signifique igual derecho que el titular ni una posible oposición a los actos de dominio ejercidos por este, siempre que no contradigan la ley.

Consideramos que la referida redacción excluye la posibilidad que cuando uno de los copropietarios de la vivienda pretenda fundar una familia e interese iniciar la convivencia de hecho en el inmueble común y carezca de la autorización expresa o tácita del resto de los copropietarios el mismo se ve imposibilitado de acceder a la concreción del derecho humano de constituir su vida en familia pues si

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

decide sin la autorización del resto iniciar la convivencia en el inmueble en contra de la voluntad del resto, los demás copropietarios o al menos aquellos que hagan expresa su oposición pueden acudir a las Direcciones Municipales de la Vivienda y promover el proceso destinado a declarar el cese de convivencia de la persona en el inmueble común, con lo cual el interesado en establecer una familia se ve imposibilitado de poder hacerlo.

En consonancia con la idea anterior es importante traer a colación que si bien el supracitado artículo 65 de la Ley General de la Vivienda dispone de una última pleca excluyente de las personas contra las que no se podrá ejercer el cese de convivencia al disponer que su aplicación será a juicio de la autoridad competente, la que deberá determinar si se trata de una manifiesta injusticia o un acto inhumano, consideramos que en este pudiera estar la solución a los efectos de la consecución de materializar una vida en común en el supuesto que desarrollamos pero la no definición del alcance de ambas categorías deja su aplicación a valoraciones puramente subjetivas.

Al no existir un parámetro uniforme sobre en qué caso se puede o no poner de manifiesto una injusticia o un acto inhumano ni tampoco encontrar en la legislación, ni en la literatura local sus conceptos se obliga a la Administración a tomar como referentes de estos institutos, conceptos que a juicio de los autores no explican su sentido y alcance pues según el derecho foráneo debe entenderse como: Acto inhumano aquel que ocasiona daño a la dignidad, así como vulnera la propia condición y naturaleza humana de la víctima, caracterizado por afectaciones que van más allá del sufrimiento físico o psicológico y que causan sensación de precariedad, pueden ser actos que agreden o maltratan intencionalmente a una persona, mientras que injusticia manifiesta" resulta ser toda aquella actuación de la Administración que violenta los derechos estipulados dentro de la Ley comprendido dentro de la misma, situaciones como persecución, tortura, trabajos forzados, discriminación, segregación, maltrato o estigmatización.

Y es que dejar a la valoración subjetiva del funcionario actuante o en su defecto en manos del juez cuando se interpone una reclamación

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

ante la inconformidad con el acto administrativo que dio lugar al cese de convivencia resulta en extremo delicado pues sobre las categorías de acto inhumano o manifiesta injusticia como se aprecia en el párrafo anterior existen diversos conceptos que complejizan la decisión final del asunto que según pudimos conocer del estudio de los 15 expedientes radicados ante la Dirección Municipal de la Vivienda de Camagüey , promovido por uno de los copropietarios del inmueble interesando el cese de convivencia de la pareja bien fuera de matrimonio formalizado o no del otro copropietario y en todos los casos a pesar de existir una evidente injusticia fueron declarados CON Lugar ,con lo cual se truncó la posibilidad real y efectiva de constituir una familia.

Y al resultar que son varios los procesos que se establecen ante las instancias especializadas con el fin de que se decrete por la autoridad competente el cese de la ocupación de la persona sobre la cual existe una negativa rotunda de concederle la anuencia para que continúe la ocupación en el inmueble resulta común ver como uno de los copropietarios ve frustrado su deseos de residir en el inmueble

común ante la negativa del resto de los titulares del bien los que en mucho de los casos ni siquiera ocupan el inmueble pero desde su condición de copropietarios impiden la ocupación y posterior residencia en el inmueble del indeseable.

De la referida revisión de expedientes radicados ante la instancia especializada de la vivienda se pudo determinar que uno de los procesos administrativos de mayor frecuencia en el municipio cabecera de la provincia de Camagüey lo constituye el Cese de convivencia, pudiéndose apreciar que de igual forma el procedimiento que se franquea en el Artículo 130 de la Sección Tercera de la Ley 65 , incide también en la desprotección del copropietario interesado en fundar una familia y oponerse al cese de convivencia.

Estimamos que al disponerse por el legislador que cuando se produzca un conflicto, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Dirección municipal de la vivienda utilizando una de las vías siguientes: bien sea por medio de escrito, sin formalidad alguna, o por medio de comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el jefe de la Dirección municipal de la vivienda,

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

luego de lo cual se procederá al emplazamiento de la persona contra quien se dirija la reclamación deberá hacerse dentro de los diez días laborables siguientes, no se obliga a la Administración actuante a emplazar al copropietario, por lo que en la mayoría de los casos el proceso discurre sin su intervención.

Por lo que como ocurre en la mayoría de los casos tramitarse al proceso sin la intervención del copropietario queda excluida la posibilidad de que se puedan alegar por este los elementos necesarios que permitan al funcionario actuante valorar si la persona contra la cual se pretende dar por terminada la convivencia en el inmueble se encuentra o no dentro de la última pleca del artículo 65 referido a si se trata de un acto inhumano o de manifiesta injusticia.

Lo cual nos conlleva a estimar que el cotitular del bien queda en estado de indefensión pues si no resulta emplazado no solo no puede ejercitar su derecho al debido proceso en la instancia gubernativa sino que carece de legitimación para ventilar su inconformidad ante la Sección de lo Administrativo del Tribunal Municipal Popular dado que la norma especial dispone en su Artículo 123 que en los casos de conflictos como consecuencia de

reconocimiento, concesión o reclamación de derechos serán partes en el proceso judicial las que lo fueron en el proceso administrativo, además de la administración demandada.

Siendo significativo señalar sin que posea el copropietario afectado recurso alguno que ampare su pretensión, pues en todos los casos que fueron revisado ante DMV de Camagüey se accedió a decretar el Cese de Convivencia en el inmueble de la litis, fallo que en todos los casos hubo de ser ratificado ante la Sección de lo Administrativo del TMP.

Como puede apreciarse en la práctica resulta ser complicado tomar decisiones sobre un bien sujeto al régimen de copropiedad que lo que se estima, razón que amerita que el ordenamiento jurídico prevea las soluciones a los conflictos que en esta materia se susciten por parte de los integrantes de la misma con el fin de evitar no solo que estas complicaciones induzcan a que los copropietarios tarde o temprano den fin a dicho régimen y opten por la división y partición del bien común, sino que no haya restricciones en este sentido al ejercicio efectivo de fundar una familia.

CONCLUSIONES

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

PRIMERO: Desde la perspectiva constitucional cubana, el derecho fundar una familia se concibe como un Derecho Humano que opera de manera independiente del derecho al matrimonio.

SEGUNDO: El derecho fundar una familia se caracteriza porque no puede ser restringido mediante la normativa nacional.

TERCERO: El ejercicio del derecho fundar una familia en Cuba se ve limitado por las regulaciones contenidas en el artículo 64 de la Ley General de la Vivienda.

CUARTA: Del ejercicio por parte de los copropietarios de la facultad de determinar libremente los convivientes se desprenden consecuencias negativas para el cotitular de la vivienda que pretende fundar una familia.

QUINTA: En Cuba la regulación de las excepciones al ejercicio de la facultad de determinar los convivientes resulta insuficiente pues no prevé que en los casos en que uno de los cotitulares del bien desee fundar una familia y la persona con la que pretenda hacerlo no tenga identificado otro posible lugar de residencia se debe estimar también como excepción de la regla general. Ello explica la necesidad de replantearse los fundamentos para

su regulación lo que contribuiría al buen hacer de la Administración Pública y al mecanismo de defensa de los copropietarios del bien en su derecho a fundar una familia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARMENGOL ALONSO, C. (2020). “*El derecho a casarse y formar una familia*”, Esta obra forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, consultado en fecha 29 de agosto de 2023. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/13/6410/16.pdf>.

BADILLA, ANA ELENA Y BLANCO, LARA, (1996). *Código de la Mujer*, Editorial Porvenir, San José.

BADILLA, ANA ELENA. (2008) “*EL derecho a constitución y la protección de la familia en la normativa y la jurisprudencia del Sistema Interamericano de Derechos Humanos*”, consultado en fecha 29 de agosto de 2023. Disponible en: <https://www.corteidh.or.cr/tablas/a22086.pdf>.

_____. *Declaración Universal de los Derechos humanos*, consultado en fecha 1 de septiembre de 2023. Disponible en:

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

http://www.cinu.org.mx/onu/documentos/_ciddh.htm#Antecedentes.

GARCÍA PÉREZ, MARÍA DEL ROCÍO, “La importancia de vivir en familia, consultado en fecha 26 de septiembre de 2023. Disponible en:

<https://sitios1.dif.gob.mx/FamiliaDIF/index.php/ediciones/no-5-adopciones/251-derecho-a-vivir-en-familia>,

CARO AGUILERA, FRANCO, “¿Qué es el cese de convivencia en Chile?” (12 de noviembre de 2021), consultado en fecha 26 de septiembre de 2023. Disponible en: <https://blogs.totalabogados.cl/cese-convivencia-en-chile>.

CASTILLO, NICOLE, “Qué es y cómo se prueba el cese de convivencia”, (08 de abril 2016), consultado en fecha 1 de diciembre de 2023. Disponible en: <https://www.misabogados.com/blog/es/como-se-prueba-el-cese-de-convivencia>.

CASTRO ESPÍN, MARIELA, “El derecho que tenemos todos a fundar una familia”, consultado en fecha 26 de septiembre de 2023. Disponible en: <http://www.cubadebate.cu/especiales/2022/04/01/>

[4/01/](http://www.cubadebate.cu/especiales/2022/04/01/) el-derecho-que-tenemos-todos-a-fundar-una-familia-podcast/.

CAÑIZARES ABELEDO, Diego Fernando, *Temas de Derecho Administrativo*, edición computarizada, La Habana, 2007.

COLL MORALES, Francisco, “Copropiedad considera que en ocasiones también recibe el nombre de indivisión Economipedia. Com”, 27 de octubre, 2020, consultada el 1 de diciembre de 2023. Disponible en:

<https://economipedia.com/definiciones/copropiedad.html>.

_____. *Comparador de Constituciones del mundo. Proceso Constituyente*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, consultado en fecha 1 de septiembre de 2023. Disponible en: <https://www.bcn.cl/procesoconstituyente/comparadordeconstituciones/home>.

LARA HERNÁNDEZ, Eduardo, El constitucionalismo cubano y la protección de la familia, consultada el 1 de diciembre de 2023 y disponible en: <https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/1371aib004205.pdf>

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

MATILLA CORREA, Andry, *Constitución y Administración Pública: algunas ideas sobre las bases constitucionales del régimen jurídico-administrativo cubano*, en Huck, WINFRIED y Yuri PÉREZ MARTÍNEZ, *Derecho, economía y sociedad en el siglo XXI. II Simposio germano-cubano de Derecho 2013*, La Habana, Cuba, editorial Verlag Dr. Kovac, Hamburg, 2013.

MEDINA ITURRIA, Miguel, “Cese de Convivencia” (informe) [30 de septiembre de 2012](#), consultado en fecha 26 de septiembre de 2023. Disponible en: <https://ajudicuba.wordpress.com/2012/09/30/cese-de-convivencia/>.

ORTEGA GARCÍA, Erick "La ocupación de viviendas como categoría legal, a partir de las modificaciones introducidas en el derecho inmobiliario cubano", en *Misión jurídica*, No.7 (enero-diciembre 2014): 90, consultado en fecha 26 de septiembre de 2023. Disponible en: <https://www.revistamisionjuridica.com/wp-content/uploads/2017/03/La-ocupaci%C3%B3n-de-viviendas-como-categor%C3%ADa-legal-a-partir-de-las->

[modificaciones-introducidas-en-el-derecho-inmobiliario-cubano.pdf](#).

PACHECO, Máximo, *Los derechos humanos. Documentos básicos*, 2da edición actualizada, editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1992.

_____. Plataforma Unidos por la Vida Colombia, consultado en fecha 1 de septiembre de 2023. Disponible en: <https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/HRBodies/HRCouncil/ProtectionFamily/CivilSociety/UnidosPorLaVidaColombia.pdf>.

PÉREZ GALLARDO, Leonardo B., “Las familias en la Constitución cubana de 2019. Especial referencia al matrimonio y a la unión de hecho”. UH No.289 La Habana ene.- Jun. 2020 Epub 25-Abr-2020, consultado en fecha 1 de noviembre de 2023. Disponible en: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0253-92762020000100107.

PÉREZ OROZCO, Luis, “Enfoque familiar sobre cese de convivencia en la jurisprudencia del Tribunal Supremo Popular de Cuba” 12 de marzo del 2019, consultado en fecha 1 de noviembre de

Misleny Suazo Valdivia
Lázaro Suazo Valdivia

2023. Disponible en:
<https://novumjus.ucatolica.edu.co/article/view/2238/2694>.

PRIETO VALDÉS, Martha, En pos de la aplicabilidad directa de la Constitución, en *Revista Cubana de Derecho*, No. 31, La Habana, 2008.

RIVERO VALDES, Orlando, *Temas de Derecho Reales*, 1a edición, editorial Félix Varela, Cuba, 2007

RODRÍGUEZ MONTERO, Gustavo, “Aspectos Básicos del Derecho de Propiedad”, consultado en fecha 17 de octubre de 2023. Disponible en:
<https://cuba.vlex.com/vid/copropiedad-cuotas-433971362>.

SCHEREIBER PEZET, Max Arias, en su *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, consultada el 1 de diciembre de 2023. Disponible en:
<https://www.camaratru.org.pe/web2/index.php/jstuff/multiplataforma-vision-empresarial/item/5692-la-copropiedad-y-sus-implicancias>.

VARONA SANTIAGO, V.C., “El requisito de la Convivencia: Un modo de protección al conviviente y una limitación a la

autonomía de la voluntad del testador y a su cumplimiento”, en *Contribuciones a las Ciencias Sociales*, julio 2011, consultado en fecha 1 de noviembre de 2023. Disponible en: www.eumed.net/rev/cccs/13/.

LEGISLACIÓN

Constitución de la República de Cuba.

Gaceta Oficial, Edición Extraordinaria. No. 5, La Habana, 10 de abril de 2019.

Ley 65 Ley General de la Vivienda. Gaceta Oficial Edición Ordinaria, No. 3 La Habana, 23 de diciembre de 1988.

Ley de Sociedad de Convivencia para la Ciudad de México. Gaceta Oficial de la Ciudad de México de 24 de octubre de 2017.

Ley No. 156 Código de las Familias. Gaceta Oficial, Edición Ordinaria No.4, La Habana, 17 de agosto de 2022