

# Raíces.

LA REVISTA DE RAÍCES HABANA · VIVIENDA Y ACTUALIDAD EN CUBA

PORTADA: GRAN TEATRO DE LA HABANA · FOTO: ALBERTO MARCHENA

TEMA DEL MES

## Ya está aquí la nueva *Ley de la Vivienda*

### Sin efectivo

Cómo se paga ahora una casa en Cuba, paso a paso.

### Casas del mes

Doce propiedades en venta en La Habana, con ficha completa en nuestra web.

### Habana Vieja

Lo que hay que saber antes de comprar en el casco histórico.

# Una casa en Cuba, *explicada con calma*

**E**ste es el primer número de Raíces, la revista de Raíces Habana. Nace con una idea sencilla: que comprar, vender o cuidar una casa en Cuba no dependa de rumores ni de lo que «dijo alguien en un grupo».

Llega en un mes clave. La nueva Ley de la Vivienda se publicó en la Gaceta Oficial el 14 de octubre y se aplica desde el 21. Cambia cómo se paga una casa, cuántas se pueden tener y qué pasa con la vivienda de quien vive fuera. La hemos leído en su texto oficial y te la contamos sin tecnicismos.

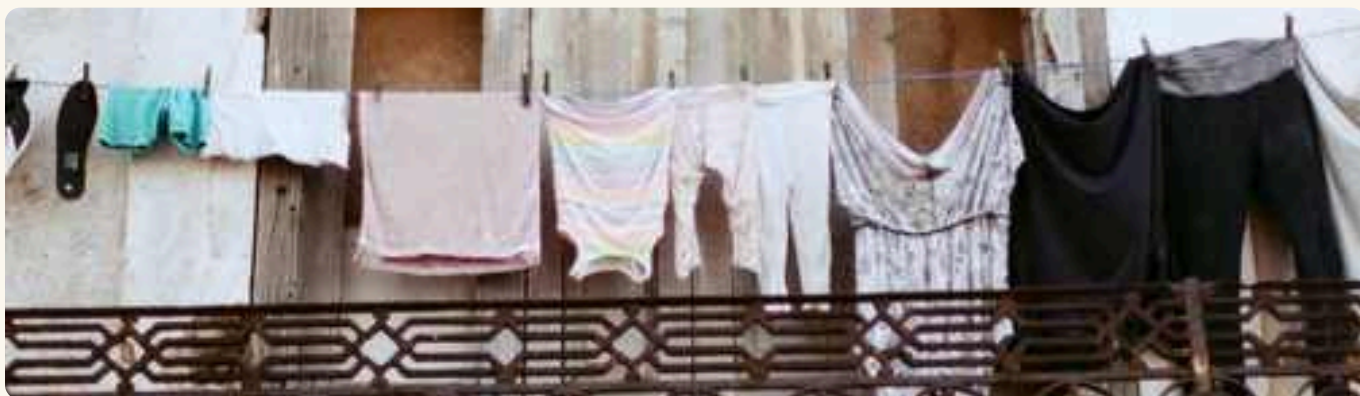
Cada mes encontrarás aquí lo que ha cambiado, una guía práctica, las casas que hemos visitado y un barrio contado por quienes lo pisan a diario. Si tienes una pregunta, escríbenos por WhatsApp al +34 641 765 253: responderemos las más útiles en el próximo número.

*Alberto Marchena*

CEO DE RAÍCES HABANA

## En este número

- 03 Tema del mes**  
La nueva Ley de la Vivienda, explicada
- 05 Guía práctica**  
Comprar o vender con la ley nueva
- 06 Casas del mes**  
Doce propiedades en La Habana
- 10 Barrio a barrio**  
Habana Vieja
- 11 Actualidad útil**  
Migración, legalizaciones y tus preguntas
- 12 Quiénes somos**  
Tu equipo en La Habana



LA HABANA COTIDIANA · FOTOGRAFÍA DE ALBERTO MARCHENA



MALECÓN DE LA HABANA · FOTOGRAFÍA DE ALBERTO MARCHENA

TEMA DEL MES · LEY 187

# La nueva Ley de la Vivienda, *en vigor desde el 21 de octubre*

La Ley 187 se publicó completa en la Gaceta Oficial Ordinaria n.º 86, del 14 de octubre de 2026, y se aplica desde el 21 de octubre. Sustituye a la Ley General de la Vivienda de 1988 y llega acompañada de su reglamento y de nuevas normas sobre el valor catastral.

**21 oct.**

Fecha en que  
empieza a aplicarse

**2 + 1**

Viviendas por  
persona, más una de  
descanso

**0**

Pagos en efectivo  
permitidos en una  
compraventa

**5 años**

Validez de la  
certificación  
catastral

## Qué se publicó exactamente

La Ley 187 y, en la misma Gaceta, el Reglamento General (Decreto 176), el de propiedad horizontal (Decreto 177), el de cooperativas de vivienda (Decreto 178) y las resoluciones 15 y 16 del Instituto de Ordenamiento Territorial y Urbanismo sobre la certificación y el valor catastral.

# Ocho cambios que *te afectan*

## Hasta dos viviendas

Cada persona puede tener dos viviendas, además de una de descanso o veraneo si así consta en el título. Si se supera el límite, se puede perder la última adquirida.

ARTÍCULO 4

## Pago sin efectivo

El precio de una compraventa se paga con instrumentos bancarios o cualquier otra modalidad que no sea efectivo.

ARTÍCULO 90

## Notario de la provincia

La compraventa se firma ante un notario de la provincia donde está la vivienda, por el precio que acuerden las partes.

ARTÍCULO 89

## Lo que pide al vendedor

No tener deudas por el precio de la vivienda, haber pagado el impuesto y tenerla inscrita en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 90

## Impuestos y valor catastral

El impuesto se calcula sobre el precio de venta si es igual o mayor que el valor catastral. Si es menor, se usa el valor catastral.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA

## Herencias

La vivienda se transmite según la ley sucesoria común. Con acuerdo entre herederos se adjudica ante notario; si no, por vía judicial.

ARTÍCULO 85

## Permutas más abiertas

Se puede permutar una casa por una o varias, o por otros bienes, con compensación si se pacta.

ARTÍCULOS 96 Y 97

## Si te ausentas, un representante

Quien se va debe nombrar a alguien que actúe por él ante emergencias, trámites o procesos judiciales.

ARTÍCULO 139.3

*La nueva ley ya no recoge la pérdida de la vivienda por emigrar. Tener la casa cerrada porque vives fuera no basta, por sí solo, para perderla.*

## Lo que todavía hay que confirmar

La ley no detalla qué instrumento bancario concreto acepta cada notaría ni cómo se acredita el pago. Tampoco está claro aún cómo se aplicará a compradores que no residen en Cuba, aunque el artículo 89 habla de personas «cubanas o extranjeras». Antes de mover dinero, confírmalo con el notario.

# Comprar o vender *con la ley nueva*, paso a paso

Con la ley nueva conviene seguir este orden. Es la ruta que recomendamos a nuestros clientes.

## 01 **Revisa los papeles antes de hablar de precio**

Título de propiedad e inscripción en el Registro Central de la Propiedad a nombre de quien vende. Sin inscripción, la venta no se puede firmar.

## 02 **Pide la certificación catastral**

Se solicita en la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y se paga por Transfermóvil o EnZona. Vale cinco años y marca el valor mínimo sobre el que se pagan impuestos.

## 03 **Comprueba el límite de viviendas**

Quien compra no puede pasar de dos viviendas, más una de descanso. Si la casa fue subsidiada por el Estado hace menos de 15 años, hay reglas especiales.

## 04 **Acuerden cómo se pagará, sin efectivo**

Comprador, vendedor y notario deben ponerse de acuerdo en el instrumento bancario y en cómo se acredita el pago antes de mover el dinero.

## 05 **Firma ante notario de la provincia**

En persona o con un poder notarial si alguna de las partes vive fuera. En Habana Vieja y Centro Habana puede hacer falta, además, la autorización de la Oficina del Historiador.

## 06 **Impuestos e inscripción**

Se pagan los impuestos de la transmisión y la compraventa se inscribe en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo dueño.

### **¿Ampliaste la casa sin permiso?**

Hasta el 1 de septiembre de 2027 está abierto el proceso para legalizar viviendas y ampliaciones construidas sin licencia (Acuerdo 10378 del Consejo de Ministros). Conviene resolverlo antes de poner la casa en venta.

# Nuestras casas *de este mes*



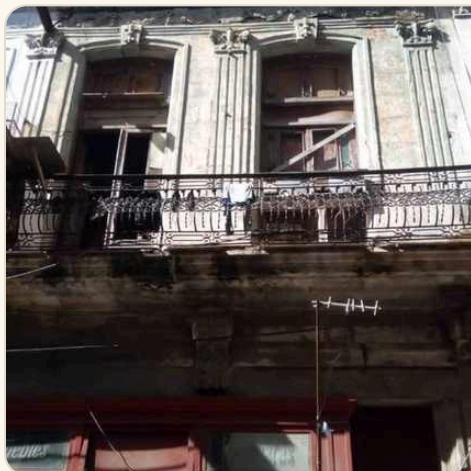
## HABANA VIEJA · NOVEDAD

### Piso en planta alta con 5 habitaciones y balcón a la calle

5 habitaciones · 2 baños · aprox. 120 m<sup>2</sup> · agua las 24 horas · construido hacia 1936

**45 000 USD**

Agente  
**Beatriz**



## HABANA VIEJA · PARA INVERTIR

### Casa colonial de 2 plantas para reformar

4 habitaciones · 3 baños · aprox. 100 m<sup>2</sup> construidos y 200 m<sup>2</sup> de terreno · necesita reforma completa

**20 000 USD**

Agente  
**Beatriz**



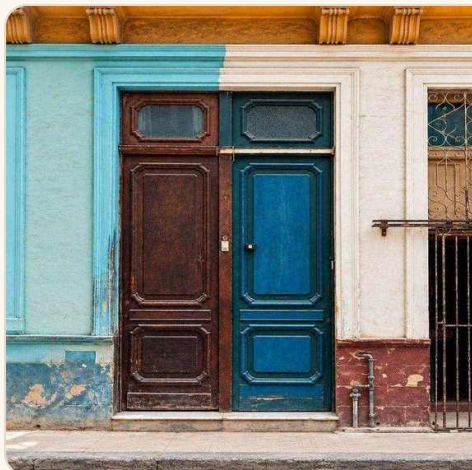
## CENTRO HABANA · CALLE NEPTUNO

### Casa art nouveau de 1910 con balcón a la calle

4 habitaciones · 4 baños · 121,90 m<sup>2</sup> útiles · escalera de mármol

**60 000 USD**

Agente  
**Beatriz**



**CENTRO HABANA**

**Casa de 3 habitaciones con balcón a la calle**

3 habitaciones · 1 baño · balcón a la calle

**25 000 USD**

Agente  
**Beatriz**



**CENTRO HABANA · CALLE TENERIFE**

**Casa en planta alta con balcón y azotea libre**

89,23 m<sup>2</sup> · 3 habitaciones · 2 baños · azotea sin colindancia ·  
papeles en regla

**14 000 USD**

Agente  
**Beatriz**



**CENTRO HABANA**

**Apartamento con patio techado**

1 habitación · 1 baño · 35,47 m<sup>2</sup> · título limpio

**12 000 USD**

Agente  
**Beatriz**



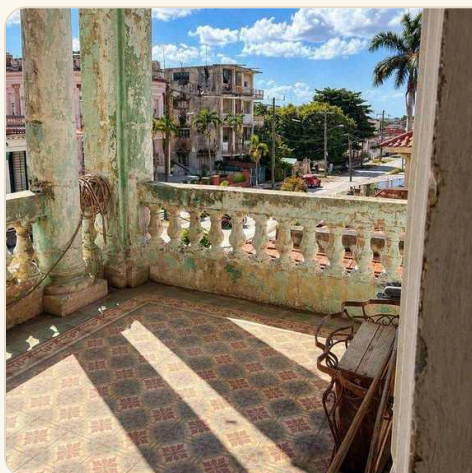
**CENTRO HABANA**

**Apartamento con patio privado**

2 habitaciones · 1 baño · título limpio

**10 000 EUR**

Agente  
**Beatriz**



**SANTOS SUÁREZ · 10 DE OCTUBRE**

**Casa en planta alta con terraza amplia**

4 habitaciones · 2 baños · cisterna y tanque elevado · zona tranquila

**35 000 USD**

Agente  
**Alina**



**NUEVO VEDADO**

**Apartamento en planta baja con balcón a la calle**

2 habitaciones · 1 baño · 70 m<sup>2</sup> · edificio de 1980 · precio inicial negociable

**30 000 USD**

Agente  
**Beatriz**

## CASAS DEL MES



SAN MIGUEL DEL PADRÓN · NOVEDAD

### Casa de 2 plantas con garaje

3 habitaciones · 2 baños · garaje y portal · papeles en regla

**30 000 USD**

Agente  
**Alina**



SANTA FE · PLAYA

### Casa independiente con jardín y portal para carro

4 habitaciones · 3 baños · jardín delantero · zona tranquila cerca del mar

**65 000 USD**

Agente  
**Alina**



RÍO CRISTAL · BOYEROS

### Casa independiente con garaje y gran patio

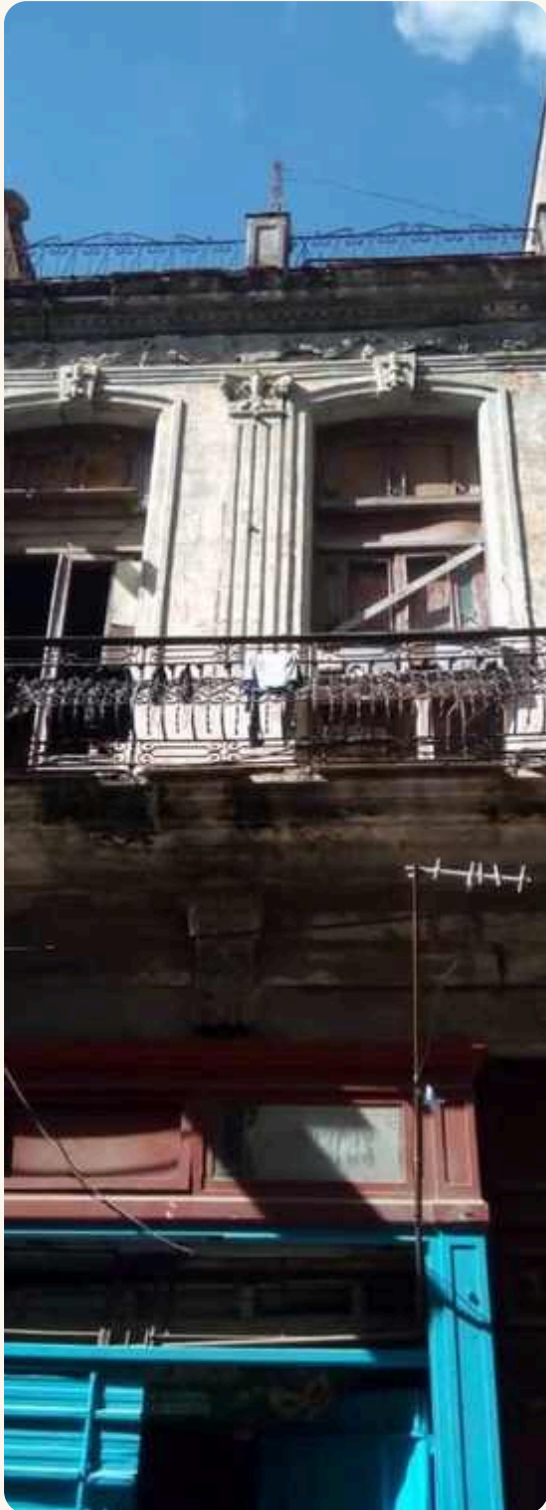
4 habitaciones · 3 baños · 729 m<sup>2</sup> de terreno · 218,60 m<sup>2</sup> construidos · remodelada

**75 000 EUR**

Agente  
**Raíces Habana**

Fotos, ficha completa y más propiedades en [raiceshabana.com/propiedades](https://raiceshabana.com/propiedades). Precios a la fecha de cierre de este número.

# Habana Vieja, *el casco histórico*



Patrimonio de la Humanidad, con casas de los siglos XVIII y XIX, plazas y vida cultural a cada paso. Es también uno de los barrios con más reglas propias para comprar y reformar.

## Antes de comprar aquí

- **Autorización de la Oficina del Historiador.** Dentro de la Zona Priorizada para la Conservación, las compraventas, permutas y donaciones que lo requieran las autoriza directamente esa Oficina (Decreto 176, artículo 272).
- **Obras con permiso previo.** Rehabilitar, ampliar, dividir o remodelar exige el criterio de la autoridad de la zona antes de la licencia de obra (artículo 273).
- **Fachadas protegidas.** En algunas zonas hay restricciones para reformar fachadas: conviene preguntarlo antes de presupuestar una reforma.
- **El estado real manda.** Muchos edificios son antiguos: revisa techos, humedad y escalera tanto como el precio.

## Nuestras casas en el barrio

Un piso en planta alta en la calle Egido (45 000 USD) y una casa colonial para reformar en la calle Suárez (20 000 USD). Las dos, con Beatriz.

# Fechas que *conviene* apuntar

## 1 DE NOVIEMBRE

### Entra en vigor la Ley 171 de Migración

Desaparece el límite de 24 meses fuera. Llega la «residencia efectiva migratoria»: más de 180 días en Cuba en el año anterior, o más de 120 días con vínculos como una vivienda. Quien era emigrado puede pedir ser «residente en el exterior».

## HASTA 1 SEP. 2027

### Legalizar ampliaciones sin permiso

Está abierto el proceso para legalizar viviendas, habitaciones y locales construidos sin licencia (Acuerdo 10378 del Consejo de Ministros, Gaceta Oficial n.º 70 de 2026).

## SI VIVES EN EE. UU.

### Ojo con las normas de la OFAC

Limitan, en general, que las personas bajo jurisdicción estadounidense compren o alquilen inmuebles en Cuba sin autorización. Infórmate antes de comprometerte.

## LO QUE MÁS NOS PREGUNTAN

### ? ¿Puedo pagar la casa en efectivo, como antes?

No. Desde el 21 de octubre el precio se paga con un instrumento bancario o cualquier otro medio que no sea efectivo (Ley 187, artículo 90).

### ? Vivo fuera. ¿Puedo perder mi casa en Cuba?

La nueva ley ya no recoge la pérdida por emigrar. Sí te obliga a nombrar a un representante y a conservar la vivienda: si llega a declararse en ruina por abandono, un tribunal puede retirar el derecho (artículos 139 y 141).

### ? ¿Puedo vender sin viajar a Cuba?

Sí, mediante un poder notarial a una persona de confianza que firme por ti ante el notario. Tienes la guía completa en [raiceshabana.com/guias](https://raiceshabana.com/guias).

### ? ¿Cuántas casas puedo tener a mi nombre?

Hasta dos viviendas, más una de descanso o veraneo que conste así en el título (artículo 4).



## QUIÉNES SOMOS

# Tu equipo *en La Habana*

Visitamos cada casa y revisamos su documentación antes de publicarla. Te acompañamos desde la primera visita hasta la firma, estés donde estés.



**Beatriz Hernández Chong**  
Agente inmobiliaria · Centro  
Habana, Vedado y Habana Vieja  
**WhatsApp +53 5481 8052**



**Alina Hernández Chong**  
Agente inmobiliaria · San Miguel  
del Padrón, Playa y 10 de Octubre  
**WhatsApp +53 5566 0720**

¿Quieres comprar,  
vender o cuidar tu casa  
en Cuba? Escríbenos.

---

**WHATSAPP RAÍCES HABANA**  
+34 641 765 253

---

**WEB**  
[raiceshabana.com](https://raiceshabana.com)

---

**INSTAGRAM**  
[@raiceshabana](https://www.instagram.com/raiceshabana)

---

**CORREO**  
[contacto@raiceshabana.com](mailto:contacto@raiceshabana.com)

---

## FUENTES DE ESTE NÚMERO

Gaceta Oficial de la República de Cuba, Ordinaria n.º 86 de 14/10/2026: Ley 187 «Ley de la Vivienda», decretos 176, 177 y 178 y resoluciones 15 y 16 del INOTU. Gaceta Oficial n.º 39 Ordinaria de 2026 (Ley 171 de Migración). Acuerdo 10378 del Consejo de Ministros (Gaceta Oficial n.º 70 de 2026).

Fotografías de portada y páginas 2 y 3: Alberto Marchena. Fotografías de propiedades: Raíces Habana.

Información general, no asesoramiento legal. Confirma siempre tu caso con un notario o abogado. Datos a 19 de octubre de 2026.