



Área de Conocimiento de Ciencias Jurídicas y Sociales

Carrera de Derecho

Informe Final de Monografía para optar por el título de Licenciado en Derecho

Título: Marco jurídico de protección de la vivienda familiar en Nicaragua: garantías, limitaciones y desafíos actuales.

Autores

- **Br. José Mario Cajina Nájera**
- **Br. José Ezequiel Flores Guevara**

Tutor: Msc. Guidyan Lenin Hernández García.

León, 05 de diciembre 2025

León, 04 de diciembre de 2025

M.Sc. Francisco Valladares Rivas

Director de área específica de Derecho

Ciencias Jurídicas y Sociales, UNAN, León

Su despacho

Estimado maestro Francisco

Por medio de la presente y de la manera más atenta me dirijo a Usted, en ocasión de expresarle mi visto bueno como Tutor de Tesis a los Br.: Jose Mario Cajina Nájera y Jose Ezequiel Flores Guevara, para la defensa de su Monografía como forma de culminación de estudios de la carrera de Derecho del Área de Conocimiento de Ciencias Jurídicas y Sociales de la UNAN, León titulada **"MARCO JURÍDICO DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN NICARAGUA: GARANTÍAS, LIMITACIONES Y DESAFÍOS ACTUALES."**

Los Br. Cajina Nájera y Flores Guevara han llevado a cabo una investigación rigurosa, utilizando una amplia cantidad de fuentes y metodologías apropiadas para su tema. La Monografía es clara, coherente y bien estructurada.

Basado en el trabajo de investigación de los bachilleres Cajina Nájera y Flores Guevara, considero que su Monografía es una contribución significativa en su campo de estudio y de su práctica profesional y merece ser presentada ante el tribunal calificador para su defensa y correspondiente evaluación.

Sin otro particular y deseándole el mayor de los éxitos, se despide de Usted,

Muy atentamente,

Prof. M.Sc. Guidyan Lenin Hernández García

Tutor de Monografía.

Área de Conocimiento de Ciencias Jurídicas y Sociales

UNAN, León

Cc.

Tania Vanegas-Directora General área de conocimiento Ciencias Jurídicas y Sociales.

Denis Reyes-Secretario Académico área de conocimiento Ciencias Jurídicas y Sociales.

Archivo.

Agradecimientos

A Dios, por brindarme la fortaleza, la sabiduría y las oportunidades necesarias para culminar este proyecto académico.

A mi madre Yadira Nájera, por su amor inagotable, por su entrega diaria y por ser un pilar fundamental en cada etapa de mi vida. Gracias por tus sacrificios, por tus palabras de aliento y por sostenerme incluso en los momentos más difíciles. Este logro también es suyo.

A mi padre Domingo Cajina, quien, aunque ya no está físicamente conmigo, ha permanecido presente en mi vida a través de su recuerdo y el ejemplo que dejó. Desde la distancia eterna, su memoria ha sido una fuente de fuerza, inspiración y motivación para seguir adelante. Este triunfo es también de él, con cariño y gratitud.

A mi familia, por su apoyo constante, su comprensión y el acompañamiento que me brindaron durante todo este proceso.

A mi novia María Guadalupe, por su paciencia, su cariño, su compañía en los días de cansancio y su motivación constante. Gracias por impulsarme a ser mejor y por caminar a mi lado mientras construyo mis metas.

A mis docentes, por compartir sus conocimientos y orientaciones que han enriquecido profundamente mi formación profesional.

A mis compañeros y amistades, por las experiencias compartidas y el aprendizaje mutuo que hicieron de este camino uno más llevadero y significativo.

José Mario Cajina Nájera

Agradecimientos

A Dios por concederme fuerza, paciencia, sabiduría y amor, en este camino lleno de aprendizaje, por las oportunidades que me ha dado y han hecho milagros en mi vida.

A mi madre Belkys Flores que me ha apoyado incondicionalmente en mis estudios, en mis proyectos, en mi vida, por darme todos sus esfuerzos para que pueda lograr mis metas, gracias por ser luz en medio de la oscuridad y no desampararme nunca.

A mi padre Sergio Ruiz que ha sido esa imagen de determinación, perseverancia y disciplina la cual me ha inspirado para cada día ser mejor persona y profesional.

A mi familia, mi hermano Carlos Flores, mis primos y tíos que han sido parte de cada momento de mi vida y me han brindado su apoyo cuando lo necesito,

A mi novia Ana Belén Mendoza por brindarme su amor, su apoyo, su paciencia y por darme lo que a mi me llega a faltar, gracias por motivarme a ser cada día mejor, a seguir mis sueños y proyectos y confiar en que lo lograre, gracias por creer en mí.

A cada uno de los maestros que he tenido, académicos y de vida que han sido guía en este camino y que cada una de sus enseñanzas resonaran en mi interior para seguir trabajando cada día en cumplir mis metas y como un recuerdo de hace muchos años a usted maestro Denis Ferrey que desde las clases de reforzamiento en mis primeros años de secundaria ya visionaba en mi el ser un Abogado

A todos mis compañeros que he tenido en todos mis años de estudios que han sido parte de ese momento cómico y de relajación de las jornadas estudiantiles y que hicieron ameno y divertido el tiempo que estudiamos juntos

José Ezequiel Flores Guevara

Dedicatoria

A Dios, por concederme la vida, la fortaleza y la sabiduría necesarias para alcanzar este logro académico. Su guía ha sido fundamental en cada paso de este camino.

A mi madre, por su amor infinito, su dedicación incansable y su apoyo que jamás conoció condiciones. Gracias por ser mi refugio en los momentos difíciles, mi fuerza cuando flaqueaba y la luz que siempre fue mi guía hacia adelante. Cada paso en este camino lleva impreso su sacrificio, su valentía y su fe inquebrantable en mí. Esta meta también es suya, porque sin su amor, nada de esto habría sido posible.

A la memoria de mi padre, cuyo ejemplo, enseñanzas y recuerdo permanecen como una fuente constante de inspiración, aun desde la distancia eterna. Jamás te olvidaré padre.

A mi hermano Álvaro, por su apoyo, consejos y compañía. Su presencia y confianza en mí han significado un impulso importante en este proceso.

A mis abuelos, por ser la raíz de nuestra familia y el ejemplo más puro de amor, sabiduría y fortaleza. Sus historias, sus abrazos y su presencia han sido un refugio y una inspiración constante.

A mi tía Ana Luisa, por su cariño sincero, su apoyo constante y por estar siempre presente con una palabra oportuna y un gesto lleno de bondad. Esta dedicatoria es también para usted, porque su cariño ha dejado una huella profunda en mi vida.

A mi familia, por su cariño, su comprensión y por brindarme siempre un espacio de apoyo y motivación.

Al amor de mi vida y quién será mi compañera en este caminar llamado vida, María Guadalupe, quien siempre soñé con tener en mi vida, dedico este importante logro por brindarme su amor incondicional, por escuchar siempre mis palabras, por creer en mí, aún cuando yo no lo hacía, te dedico este logro y todos los que vengan.

José Mario Cajina Nájera

Dedicatoria

A Dios por haber puesto en mi corazón el deseo que estudiar Derecho y haber sido guía en este camino y otorgarme la bendición de la sabiduría y la fortaleza para culminar esta etapa de estudios, mis logros son tuyos pues en tus manos he puesto mis planes. Amen

A mi madre Belkys Flores que en cada esfuerzo me demuestra su amor, que desde el primer momento me ha apoyado incondicionalmente y ha deseado lo mejor para mí, ha creído en mi y espero nunca defraudarla, este logro es suyo también y es un placer para mi entregárselo.

A la memoria de mi abuelo Ramiro Flores que su recuerdo siempre invade mi mente y sus palabras de aliento para ser un gran profesional, sé que me dijiste que quizás no llegarías a verme graduado, cuanto deseo que te hayas equivocado, espero en la infinitud de nuestro padre Santo estes orgulloso de mi.

A mi abuela Lourdes Guevara que su figura de Madre para todos nosotros ha estado siempre presente, esa imagen de perseverancia y amor hacia su familia es mi admiración y mi fortaleza.

A mi hermano que ha sido mi compañero, que me ha cuidado y apoyado cuando necesito y que nunca me ha dejado solo, espero siempre poder contar contigo, así como tu podrás contar conmigo.

A mi novia Ana Belén Mendoza que es el amor de mi vida, la inspiración de mi corazón y el apoyo de mis ideas, con la que siempre puedo contar para darme paz, comprensión, alivio y felicidad, eres la mujer que amo y dedico este logro a nuestro amor que será el primero de muchos en esta vida que compartiremos hasta la eternidad e incluso en el más allá siempre podrás contar conmigo.

José Ezequiel Flores Guevara

Resumen

La presente investigación analiza el marco jurídico nicaragüense relativo a la protección de la vivienda familiar como patrimonio y como medio de garantía de derechos fundamentales. Partiendo de la concepción constitucional de la familia como núcleo esencial de la convivencia comunitaria (arts. 64 y 70 Cn.) y del derecho de toda persona a una vivienda digna, cómoda y segura (art. 58 Cn.), el estudio examina cómo la legislación nacional, especialmente el Código de Familia (Ley N°. 870), desarrolla mecanismos específicos destinados a asegurar la estabilidad material y jurídica del hogar.

En el plano histórico, se evidencia que la vivienda en Nicaragua fue concebida inicialmente como un bien estrictamente patrimonial bajo el Código Civil de 1904, regido por la libre disposición del propietario y sin distinción respecto de su función social dentro del núcleo familiar. Esta visión patrimonialista generó durante décadas un estado de vulnerabilidad para miles de hogares, cuyas viviendas podían ser objeto de embargo, enajenación unilateral o afectación por conflictos conyugales y sucesorios. Con la incorporación progresiva de derechos económicos y sociales en el constitucionalismo latinoamericano y, especialmente, con la promulgación de la Constitución Política de 1987, la vivienda adquirió un carácter de bien jurídico esencial para la protección de la familia y la dignidad humana.

Con la promulgación de la Ley 870 (Código de Familia) en el año 2014 se llenó un vacío normativo histórico al introducir, por primera vez, el régimen de vivienda familiar como institución de protección especial. Esta figura establece la inembargabilidad del inmueble destinado a habitación permanente del grupo familiar, limita su enajenación sin el consentimiento conjunto, regula su administración compartida y le otorga protección prioritaria en procesos de separación, divorcio y disolución de uniones de hecho estables.

Con ello, la vivienda deja de ser un bien exclusivamente patrimonial para convertirse en un bien social afectado al interés superior de la familia y, en particular, de niños, niñas y adolescentes.

INDICE

INTRODUCCION	3
OBJETIVOS	9
OBJETIVO GENERAL	9
OBJETIVOS ESPECIFICOS	9
CAPITULO I: MARCO CONCEPTUAL DE LA FAMILIA Y LA VIVIENDA FAMILIAR EN NICARAGUA.....	10
1.1: LA FAMILIA.....	10
1.1.1: IMPORTANCIA DE LA FAMILIA	11
1.1.2: FORMAS DE RECONOCIMIENTO DE LA FAMILIA	11
1.1.3: FORMAS EN QUE SE CONFORMA LA FAMILIA	12
1.2: CONCEPTO DE VIVIENDA	13
1.2.1: VIVIENDA DIGNA	13
1.2.2: VIVIENDA FAMILIAR.....	14
1.3 EVOLUCION HISTORICA: DEL PATRIMONIO PRIVADO AL BIEN JURIDICO DE INTERES SOCIAL	15
1.3.1 INFLUENCIA DEL CONSTITUCIONALISMO SOCIAL LATINOAMERICANO	16
1.3.2 LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1987: UN PUNTO DE INFLEXIÓN.....	17
1.3.3 VACÍO NORMATIVO PREVIO A LA EXISTENCIA DE UNA FIGURA AUTÓNOMA.....	17
1.3.4 EL CÓDIGO DE FAMILIA DE 2014: NACIMIENTO DEL RÉGIMEN MODERNO DE VIVIENDA FAMILIAR	18
1.3.5 CONSOLIDACIÓN DE UN ENFOQUE PROTECTOR Y SOCIAL	19
CAPITULO II: ANALISIS JURIDICO DE LA VIVIENDA FAMILIAR COMO MEDIO PROTECTOR DE LA FAMILIA.....	21
2.1 NATURALEZA JURIDICA DE LA VIVIENDA FAMILIAR	21
2.2 Nociones jurídicas de la vivienda familiar	26
2.2.1Teoría general del Derecho subjetivo	26
2.2.2 Elementos Particulares y Estructura Jurídica de la Vivienda Familiar (Ley 870, Código de Familia de Nicaragua)	27
2.3 LIMITACIONES PARA LA CORRECTA CONSTITUCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR	29
2.3.1 INFORMALIDAD DE TENENCIA DE TIERRAS	29
2.3.2 ALTOS COSTOS DE TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES	29

CAPITULO III: IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN NICARAGUA DESDE SUS ASPECTOS SUSTANTIVOS Y ADJETIVOS PROCESALES.	31
3.1.1 IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR DESDE EL PUNTO DE VISTA CONSTITUCIONAL Y SUSTANTIVO.....	31
3.1.2 CONSTITUCIÓN POLÍTICA	31
3.1.3 SITUACIONES DE PROTECCION ESPECIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR	32
Protección frente a embargos	32
Prohibición de venta sin consentimiento del cónyuge o conviviente	32
Prohibición de afectación arbitraria del lugar de residencia familiar	32
3.1.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INTEGRANTES DE LA FAMILIA	33
Derecho de uso de la vivienda	33
Administración del bien	33
Igualdad de decisiones sobre el inmueble	34
Protección de hijos menores y personas vulnerables	34
3.1.5 IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR DESDE EL PUNTO DE VISTA PROCESAL	34
3.1.6 DIFERENCIA ENTRE UN DERECHO Y UNA GARANTÍA.....	36
3.1.7 VIVIENDA FAMILIAR COMO MEDIO DE GARANTÍA DE DERECHOS FUNDAMENTALES CONSIDERANDO SU APLICACIÓN Y ALCANCE EN LA PRÁCTICA FRENTE A OTROS DERECHOS	38
DISEÑO METODOLOGICO.....	40
RESULTADOS Y DISCUSIONES	42
CONCLUSIONES	46
RECOMENDACIONES	47
BIBLIOGRAFÍAS.....	48
FUENTES PRIMARIAS	48
FUENTES SECUNDARIAS	48

INTRODUCCION

La familia constituye, desde una perspectiva jurídica, sociológica y constitucional, la célula esencial del tejido social y el núcleo primario en el que se desarrollan las relaciones humanas fundamentales, tales como la convivencia, la solidaridad, la protección recíproca y la transmisión de valores. Su importancia trasciende el ámbito estrictamente privado para situarse como un bien jurídico de relevancia pública cuya preservación resulta indispensable para el orden social, la estabilidad comunitaria y el desarrollo del individuo. En armonía con esta visión, el Derecho nicaragüense le otorga a la familia una protección reforzada, reconociéndola como el fundamento de la convivencia comunitaria y el principal espacio donde se garantiza el desarrollo integral de sus integrantes.

La Constitución Política de la República de Nicaragua, particularmente en los artículos 64, 70 y concordantes, consagra a la familia como objeto de tutela preferente del Estado y la define como generadora de vida, valores y cohesión social. Bajo esta concepción, la familia no solo es un hecho sociocultural, sino también una institución jurídica estructurada a partir de principios rectores como la igualdad, la protección del interés superior de niños, niñas y adolescentes, la solidaridad entre sus miembros y el reconocimiento de la dignidad humana como eje fundamental de toda relación familiar. A través del Derecho de Familia, el ordenamiento establece normas, garantías y mecanismos destinados a regular las relaciones internas y externas de este grupo, dotándolo de estabilidad jurídica y asegurando la protección de sus derechos.

En estrecha relación con esta tutela constitucional, la vivienda familiar adquiere un papel central como el espacio físico y simbólico donde la familia desarrolla su vida cotidiana, ejerce sus derechos y cumple sus deberes. La vivienda no es concebida simplemente como un bien de propiedad privada sujeto a las reglas clásicas del dominio, sino como un bien jurídico especial que constituye el soporte material de la vida familiar y el entorno indispensable para la dignidad, intimidad y seguridad de sus integrantes. De ahí que el derecho a una vivienda digna (consagrado en el artículo 58 de la Constitución) se configure como un derecho social fundamental cuya satisfacción es esencial para garantizar la estabilidad del núcleo familiar y la efectividad de otros derechos conexos.

Este reconocimiento constitucional se desarrolla de manera plena en el Código de Familia (Ley N°. 870), normativa que introduce la figura de la vivienda familiar como un instituto protector de orden público, orientado a preservar el patrimonio destinado a la habitación permanente del grupo familiar. El Código concibe la vivienda familiar como un bien afectado voluntariamente a la familia, dotado de características jurídicas específicas tales como su inembargabilidad, la limitación de su enajenación sin autorización conjunta, la protección frente a actos unilaterales del titular y la asignación preferente en procesos de disolución del vínculo en función del interés superior de las hijas e hijos. La vivienda, bajo esta perspectiva, deja de ser un mero objeto económico para convertirse en un bien social con función protectora, cuyo régimen jurídico busca garantizar la permanencia del hogar y evitar que los miembros de la familia queden expuestos a situaciones de desamparo patrimonial o fragilidad jurídica.

No obstante, a pesar de este avance normativo, la efectividad práctica de la vivienda familiar enfrenta desafíos persistentes derivados de la informalidad registral, el desconocimiento de la figura por parte de la población y la limitada presencia de esta institución en la práctica notarial y judicial. Estas condiciones generan brechas entre la protección teórica prevista por la ley y la protección real experimentada por cientos de familias nicaragüenses, especialmente aquellas en condición de vulnerabilidad social o económica.

Por ello, la presente investigación se propone realizar un análisis exhaustivo y sistemático del concepto de familia y de su protección en el Derecho nicaragüense, para luego examinar la naturaleza jurídica, el contenido normativo, los alcances y las limitaciones de la figura de la vivienda familiar dentro del marco constitucional y legal vigente. Se estudiarán los mecanismos de protección previstos por la Ley N°. 870, las consecuencias jurídicas de su constitución, las restricciones impuestas al dominio, su finalidad como instituto de orden público y su relevancia para la efectividad del derecho a la vivienda y la consolidación del bienestar familiar.

Asimismo, se pretende identificar los desafíos actuales en la aplicación práctica de esta institución y aportar elementos analíticos que contribuyan al fortalecimiento doctrinal, normativo y operativo del régimen de vivienda familiar, en aras de consolidar la seguridad

jurídica de los hogares y promover un sistema de protección integral que garantice la dignidad, estabilidad y desarrollo pleno de la familia nicaragüense.

En nuestro país Nicaragua, el derecho a una vivienda digna ha sido reconocido como un componente esencial del bienestar familiar, tanto en el plano constitucional como en la legislación ordinaria. El artículo 64 de la Constitución Política de Nicaragua establece que la familia es el núcleo de la convivencia comunitaria y que el Estado debe garantizar su protección, incluyendo el acceso a una vivienda adecuada (Constitucion Política de Nicaragua, 2025). Este principio se refuerza en el artículo 58 de la misma Constitución Política de Nicaragua, que consagra el derecho de los nicaragüenses a una vivienda digna, cómoda y segura, como parte de los derechos sociales fundamentales. A nivel legal, en el Código de Familia (Ley N°. 870) se establece como un principio rector el promover y proteger la constitución de la vivienda familiar y este mismo dedica el capítulo VII a la vivienda familiar, definiéndola como el inmueble destinado a la habitación permanente del núcleo familiar y estableciendo su inembargabilidad, su protección frente a terceros, y los requisitos para su constitución formal.

A pesar de este marco normativo, la realidad social evidencia una brecha significativa entre el reconocimiento legal del derecho a la vivienda y su ejercicio efectivo. Muchas familias nicaragüenses habitan en condiciones de informalidad, sin títulos de propiedad debidamente inscritos, lo que limita su capacidad de constituir legalmente la vivienda familiar y acceder a sus beneficios jurídicos. Además, el desconocimiento de los procedimientos legales, la falta de asesoría jurídica accesible y la escasa difusión de los derechos que otorga el Código de Familia contribuyen a que este instrumento legal sea subutilizado por la población.

Desde una perspectiva académica, este estudio es crucial debido a que, hasta la fecha, no existen monografías o estudios jurídicos integrales recientes que aborden de manera específica y crítica la efectividad práctica del marco jurídico vigente de la Vivienda Familiar en Nicaragua, ni que analicen la articulación entre las políticas públicas de vivienda y el Código de Familia.

En Nicaragua nuestra Constitución Política garantiza como un derecho fundamental de las personas el derecho a una vivienda digna está consagrado en el artículo 58 de la misma Constitución Política (Constitucion Politica de Nicaragua, 2025) y el Código de Familia (Codigo de Familia, Ley 870, 2014), busca garantizar que la familia tenga esta base integra para su desarrollo, asegurando el crecimiento de los menores en estabilidad y seguridad, la misma ley establece la figura jurídica de la vivienda familiar una figura jurídica que busca proteger el patrimonio principal de una familia, su hogar.

Las personas eligen de qué modo ejercer su derecho a formar una familia o bajo el concepto del matrimonio o bien bajo la unión de hecho estable. En ambos conceptos se garantiza la protección del inmueble sobre el cual se desarrolla el elemento esencial de la sociedad común, en diversos sentidos, como lo son: a) relaciones entre parejas, matrimonio o unión de hecho, b) frente a acreedores del titular o titulares de la vivienda, c) ante el quiebre del matrimonio o unión de hecho.

Sin embargo, en Nicaragua, la vivienda familiar es un concepto considerablemente desconocido para muchos sectores de nuestra sociedad, a su vez la falta de formalización de propiedades en los registros públicos genera una problemática evidente causada por la desinformación e informalidad entre la tenencia de propiedades y su debida inscripción como vivienda del patrimonio familiar para efectos de proteger derechos fundamentales en el cual reside el pilar fundamental de nuestra nación y a su vez, derechos de interés superior.

Esto plantea la necesidad de investigar las formas de protección de la vivienda familiar y de qué manera se garantizan derechos fundamentales en un orden de prelación, con el fin de proteger el patrimonio familiar. Por ello nos planteamos la siguiente pregunta de investigación

¿Cuáles son los mecanismos de protección de la vivienda familiar en Nicaragua y de qué manera son vinculantes de derechos fundamentales?

En este contexto, hemos considerado pertinente y necesario realizar un estudio jurídico que analice la constitución, protección y aseguramiento de la vivienda familiar en Nicaragua, evaluando tanto el contenido normativo como su aplicación práctica, con el fin de identificar vacíos, proponer mejoras y contribuir al fortalecimiento del derecho a la vivienda como pilar de la seguridad familiar.

Dicho esto, consideramos que la presente investigación se erige como un estudio de imperiosa necesidad jurídica y social en el contexto nicaragüense, dado que la vivienda familiar es reconocida como un derecho fundamental y un pilar para la estabilidad del núcleo social el cual brinda un aseguramiento de derechos fundamentales. Dado este contexto, la Constitución Política de Nicaragua (Art. 64) establece a la familia como el centro de la convivencia y garantiza el derecho a una vivienda digna, mandatos desarrollados y protegidos por el Código de Familia (Ley N°. 870).

A pesar de la claridad establecida en el marco normativo, existe informalidad entre la sociedad debido al desconocimiento para ejercer el derecho y la obligación de constituir la vivienda familiar, con el fin de ejercer la protección integral de la familia y sus miembros en base al interés superior como lo establece el Código de Familia (Ley 870) en su artículo 2 inciso b.

Esta informalidad y el desconocimiento dejan el patrimonio familiar vulnerable ante situaciones de riesgo como la disolución matrimonial, el fallecimiento del propietario o en algunos casos la ejecución hipotecaria, permitiendo que la casa de habitación sea tratada más como un "producto comercial" que como el asiento fundamental de la familia.

La investigación posee una doble relevancia:

1. **Relevancia Teórica y Jurídica:** Analiza el contenido normativo de la Constitución Política y el Código de Familia, con el fin de conocer los métodos de protección. Esto permitirá conocer a fondo de qué manera el Estado se encarga de proteger la familia para fortalecer el derecho a la vivienda como pilar de la seguridad familiar.
2. **Relevancia Social:** La investigación se encuentra directamente vinculada con el Eje número doce del Plan de Estrategia Nacional para la Erradicación de la Pobreza

2022-2026, que aborda la construcción de ciudades, barrios y comarcas inclusivas, saludables, creativas, seguras, resilientes y sostenibles. Este eje parte del reconocimiento de que el desarrollo urbano y rural no puede entenderse únicamente desde la infraestructura física, sino también desde el bienestar integral de las familias y la garantía de sus derechos fundamentales, entre ellos el derecho a la vivienda. La política pública en este ámbito busca crear entornos humanos que promuevan la equidad, la cohesión social y la sostenibilidad, integrando el acceso a servicios básicos, espacios seguros y la seguridad jurídica sobre la propiedad familiar.

En este sentido, la consolidación de la seguridad jurídica de la propiedad es un componente central dentro del eje, ya que representa una condición indispensable para la estabilidad social y económica de las familias nicaragüenses. Cuando las familias tienen certeza sobre la titularidad de su vivienda, se fortalece su sentido de pertenencia, se fomenta la inversión en mejoras habitacionales y se contribuye al desarrollo comunitario. Además, la seguridad jurídica evita conflictos de posesión, protege el patrimonio familiar y garantiza que las viviendas no sean objeto de despojos o vulneraciones arbitrarias. Por tanto, la investigación se articula con los objetivos del Plan Nacional al analizar y proponer mecanismos que fortalezcan la protección legal de la vivienda familiar como bien social y como derecho humano.

De esta forma, el estudio no solo se inscribe en el marco de las políticas públicas orientadas a la reducción de la pobreza, sino que también contribuye a la construcción de un modelo de desarrollo inclusivo y sostenible, donde la vivienda se reconoce como un elemento esencial del bienestar colectivo. Al promover la seguridad jurídica de la propiedad y la función social de la vivienda, se fortalece el tejido social, se estimula la estabilidad económica de los hogares y se da cumplimiento a los compromisos del Estado nicaragüense en materia de derechos humanos y desarrollo integral.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Analizar el marco normativo en relación con la familia y sus derechos, establecidos en nuestra Constitución Política y el Código de Familia (Ley 870), en la protección de la vivienda como patrimonio familiar y como medio de aseguramiento de derechos fundamentales en un orden de prelación.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Describir el marco conceptual de la familia y la vivienda familiar en Nicaragua.
2. Analizar jurídicamente la vivienda familiar en Nicaragua como medio protector de la familia.
3. Valorar la importancia de la vivienda familiar en Nicaragua desde sus aspectos sustantivos y adjetivos procesales

CAPITULO I: MARCO CONCEPTUAL DE LA FAMILIA Y LA VIVIENDA FAMILIAR EN NICARAGUA

El presente capítulo aborda los fundamentos esenciales que sustentan la vivienda familiar en Nicaragua, iniciando con el análisis del concepto de familia como núcleo básico de la sociedad y objeto de especial protección del Estado. A través del estudio de sus formas de conformación, reconocimiento y estructura jurídica, se examina cómo la legislación nicaragüense concibe a la familia desde una perspectiva amplia e inclusiva, abarcando tanto el matrimonio como la unión de hecho estable y todas las modalidades familiares reconocidas por el Código de Familia.

Asimismo, el capítulo introduce los conceptos de vivienda, vivienda digna y vivienda familiar, destacando su importancia como espacio material donde se desarrolla la vida cotidiana del hogar y como institución jurídica destinada a garantizar la estabilidad, seguridad y bienestar de sus integrantes. Finalmente, se presenta una visión histórica de la evolución normativa de la vivienda familiar en Nicaragua, mostrando cómo pasó de ser tratada como un simple bien patrimonial a convertirse en un bien jurídico de interés social protegido por la Constitución y el Código de Familia.

1.1: LA FAMILIA

La sociedad tiene un centro fundamental donde esta misma surge y es la familia por lo tanto la familia debe tener una protección por parte de la misma sociedad como del Estado, la familia está conformada por un grupo de personas las cuales son distintas en capacidades, habilidades y destrezas pero pueden ser unidas y llevadas a congeniar entre sí por la unión en matrimonio o unión de hecho y también por las demás formas de parentesco en que esta se ve envuelta, la familia no es un concepto estático donde existe un padre una madre y sus hijos sino que de igual manera es una familia aquellas que son encabezadas solo por una madres solteras, padres solteros, divorciados, viudos, abuelas o abuelos sin importar la categoría que tenga esta persona siempre y cuando juegue el importante papel de ejercer la autoridad parental de la familia.

“La familia es el núcleo fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de ésta y del Estado. Está integrada por un grupo de personas naturales con capacidades,

habilidades y destrezas diferentes, unidas por el matrimonio o unión de hecho estable entre un hombre y una mujer y vínculos de parentesco. De igual forma, las familias encabezadas por madres solteras, padres solteros, viudas, viudos, divorciados, divorciadas, abuelos, abuelas, así como por otros miembros de la familia, que ejerzan la autoridad parental, gozarán de la misma protección y tendrán los mismos deberes y derechos de solidaridad, respeto, tolerancia y buen trato establecidos en este Código.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

1.1.1: IMPORTANCIA DE LA FAMILIA

La familia es muy importante en una sociedad y para la convivencia de la misma, en todas partes estamos unidos unos con otros por lo cual siempre existirá esa especie de vínculo que nos permite desarrollar una convivencia amena, la cual es esta fraternidad y hermandad que como sociedad nicaragüense nos caracteriza y es propio que el Estado garantice su protección para seguir inculcando y extendiendo nuestra cultura y tradición que sin importar nuestro sexo o raza o edad somos propios nicaragüenses.

“La familia es el centro de la convivencia comunitaria y tiene derecho a la protección del Estado. Es derecho de las y los nicaragüenses constituir una familia. El Estado reconoce a la familia como generadora de vida en prácticas propias de nuestra tradición y cultura. Está representada por mujeres y varones de diferentes edades.” (Constitución Política de Nicaragua, 2025)

1.1.2: FORMAS DE RECONOCIMIENTO DE LA FAMILIA

El parentesco es la forma en que las personas miembros de una sociedad se reconocen entre si como parte de su familia y a ley en este caso nos proporciona dos formas de identificarlo y es Consanguinidad y Afinidad, la familia consanguínea es aquella que lleva nuestra propia sangre es ese vínculo sanguíneo el que nos une además dentro de este aunque no sea literal también es considerado consanguíneo ese hermano o hermana , hijo o hija y parte de la familia el que ha sido adoptado legalmente por esta. También tenemos por afinidad y esta define que formamos parte de una conglomerada familia cuando un matrimonio o una unión de hecho estable entrelaza vínculos con la familia de uno con el otro.

“Concepto de parentesco El parentesco es el vínculo que une a las personas que descienden de una misma estirpe. Se reconocen dos tipos de parentesco: por consanguinidad y por afinidad. En el caso de los pueblos originarios y afrodescendientes, además se reconoce, respeta y protege las distintas formas de parentesco, afiliación, descendencia y de nombre familiar de acuerdo con las particularidades culturales de cada pueblo. En todos los casos, se reconoce y respeta la equidad de género y generacional. Parentesco por consanguinidad Es el que se establece entre las personas unidas por vínculos de sangre o adopción. Parentesco por afinidad Es el que une a los cónyuges o convivientes, con los parientes del otro u otra. En la línea y el grado en que exista el parentesco con uno de los cónyuges o con uno de los convivientes, tiene lugar la afinidad respecto al otro. La afinidad no concluye con la muerte.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

1.1.3: FORMAS EN QUE SE CONFORMA LA FAMILIA

De manera universal e histórica ha existido el Matrimonio esa institución jurídica en la que se formaliza, legaliza y se da a conocer a la sociedad el vínculo que han creado un hombre y una mujer para conformar una familia, este acto solemne debe ser realizado valga la redundancia con toda la solemnidad expresando cada contrayente su voluntad libre de todo vicio de contraer matrimonio siempre y cuando estos tengan la aptitud legal necesaria para este acto, partiendo desde un principio de solidaridad y respeto mutuo reconociendo la ley misma este acto como suficiente para que todos sus efectos surjan efecto inmediato y deberá ser inscrito en el Registro del Estado Civil de las Personas.

“El matrimonio es la unión voluntaria entre un hombre y una mujer constituida por el libre y mutuo consentimiento de los contrayentes con aptitud legal para ello, a fin de hacer y compartir una vida en común y constituir una familia basada en la solidaridad y el respeto mutuo. El matrimonio surtirá todos los efectos jurídicos desde su celebración y debe ser inscrito en el Registro del Estado Civil de las Personas, de acuerdo con lo establecido en este Código.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

Como en cualquier sociedad también existen formas en que da origen un vínculo ya sea por amor, respeto, admiración, necesidad o incluso costumbre en las que dos personas

pueden llegar a conformar una familia y esta es tan simple como convivir juntos bajo una misma casa, manifestando una relación exclusiva y promoviendo estabilidad por al menos dos años consecutivos y notorios para que sea suficiente y la ley reconozca esta relación como una unión verdadera y legal garantizando todos los derechos y obligación de un matrimonio, estas parejas que conviven en unión de hecho deberán realizar un trámite ante un notario para declararse en unión de hecho estable o en caso de anuencia por parte de uno de ellos o por fallecimiento el otro podrá solicitar ante una autoridad judicial en los juzgados de familia el reconocimiento judicial de la unión de hecho estable.

“La unión de hecho estable descansa en el acuerdo voluntario entre un hombre y una mujer que, sin impedimento legal para contraer matrimonio, libremente hacen vida en común de manera estable, notoria y singular mantenida al menos por dos años consecutivamente. Para todos los efectos los integrantes de esta unión serán denominados convivientes. La condición de singularidad consiste en la convivencia exclusiva entre un hombre y una mujer y la condición de estabilidad, se cumple cuando la convivencia en el hogar sea constante.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

1.2: CONCEPTO DE VIVIENDA

Para poder adentrarnos a este tema debemos conocer desde lo más simple a lo más complejo y debemos comenzar definiendo que es una vivienda. La RAE define vivienda como un lugar que su principal objetivo es ser utilizado para habitar esto quiere decir que unas personas deben poder vivir cómodamente en este lugar por tanto una vivienda debe de cumplir con las condiciones necesarias para poder vivir.

“Vivienda es un lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas” (Real Academia Española, 2024)

1.2.1: VIVIENDA DIGNA

En Nicaragua la ley busca garantizar como un derecho que las condiciones de la vivienda, valga la redundancia, sean propias para poder vivir cómodamente y de forma segura y aclara que el Estado promoverá el cumplimiento de este derecho y es que además de una definición también nuestro ordenamiento jurídico nos establece que es

considerado una vivienda digna, nuestra Constitución Política de Nicaragua en su artículo 58 define:

“Las y los nicaragüenses tienen derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar. El Estado promoverá la realización de este derecho.” (Constitución Política de Nicaragua, 2025)

1.2.2: VIVIENDA FAMILIAR

La vivienda familiar es más que una casa y cuatro paredes es la constitución de una institución jurídica que busca proteger y garantizar la estabilidad de la familia, ya que este acto separa el inmueble del patrimonio particular para establecerlo al servicio y uso de habitación para los integrantes de la familia, también este mecanismo no puede ser utilizado para un beneficio personal o para fraude de acreedores ya que solo una propiedad puede ser declarada vivienda familiar y esta no debe de exceder un valor catastral de 40 mil dólares americanos.

“Artículo 93: Para los fines del presente capítulo, se entiende por vivienda familiar el inmueble que se separa del patrimonio particular de una o más personas de forma voluntaria y se vincula directamente a una familia y que sirva de habitación a las y los integrantes de esta. La vivienda familiar comprende un inmueble destinado a la vivienda de todas y todos los miembros de la familia. El valor catastral de la vivienda familiar no podrá exceder del equivalente en córdobas de la suma de Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 40,000.00). La vivienda familiar deberá ser declarada por los cónyuges, convivientes o quien ejerza la autoridad parental, ante notaria o notario público y debe inscribirse en la columna de anotaciones marginales, Sección de Derechos Reales del Libro de Propiedades del Registro Público competente.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

Habiendo estudiado y comprendido estos conceptos básicos abordados, hemos considerado importante explicar la evolución jurídica de la figura de la vivienda familiar en nuestro país.

1.3 EVOLUCION HISTORICA: DEL PATRIMONIO PRIVADO AL BIEN JURIDICO DE INTERES SOCIAL

En sus primeras manifestaciones normativas, el Derecho nicaragüense adoptó de manera casi íntegra los postulados del Derecho Civil clásico, particularmente los contenidos en el Código Civil de 1904, el cual configuró la propiedad inmueble bajo una visión eminentemente patrimonialista. En este modelo tradicional, la propiedad se concebía como un derecho subjetivo absoluto (con rasgos de exclusividad, perpetuidad y libre disposición) donde la vivienda no recibía un tratamiento diferenciado respecto de otros bienes inmuebles. Su función era estrictamente económica y patrimonial, desligada de su dimensión social, familiar y protectora.

Conforme a esta estructura jurídica, la vivienda era considerada un objeto de dominio sujeto a las facultades plenas del propietario, quien podía venderla, hipotecarla, arrendarla, gravarla, embargarla o transmitirla libremente de acuerdo con las reglas generales del derecho de propiedad. No existía reconocimiento normativo alguno que la identificara como sede del hogar familiar o como bien esencial para la conservación de la estabilidad doméstica, lo cual generaba una evidente ausencia de tutela especial sobre el espacio destinado a la convivencia familiar.

En este contexto, la protección del hogar dependía únicamente de figuras accesorias y no específicamente diseñadas para tal fin, tales como:

- El usufructo a favor del cónyuge sobreviviente,
- La patria potestad como herramienta de administración de bienes en beneficio de los hijos menores,
- La tutela en casos de incapacidad,
- Las disposiciones sucesorias que permitían la transmisión del inmueble como parte de la herencia familiar.

Estas instituciones, sin embargo, solo ofrecían protección indirecta y limitada, pues no estaban orientadas específicamente a preservar la vivienda como centro de vida familiar, sino a regular la administración o transmisión patrimonial de bienes.

Como consecuencia, la estabilidad del núcleo familiar frente a conflictos conyugales, situaciones de vulnerabilidad económica, endeudamientos, ejecuciones hipotecarias o disputas sucesorias quedaba gravemente comprometida. La libre disponibilidad del propietario permitía que la vivienda familiar pudiera ser enajenada o gravada sin el consentimiento de los demás miembros del hogar, lo que en la práctica dejaba a las familias (especialmente a mujeres, niños y personas dependientes) expuestas a la pérdida del hogar ante cualquier contingencia patrimonial.

Este escenario evidenciaba una marcada carencia en el sistema jurídico nicaragüense: la ausencia de un régimen especial que reconociera la vivienda como un bien indispensable para la seguridad, identidad y continuidad del grupo familiar. Bajo este modelo, el derecho de propiedad prevalecía sobre cualquier consideración de protección familiar, lo que hacía necesaria una evolución normativa que incorporara progresivamente la función social de la vivienda y su relevancia constitucional dentro del marco de derechos humanos.

1.3.1 INFLUENCIA DEL CONSTITUCIONALISMO SOCIAL LATINOAMERICANO

A lo largo del siglo XX, el constitucionalismo latinoamericano incorporó de manera más sólida el reconocimiento de derechos económicos, sociales y culturales, lo que influyó en la transformación gradual de la concepción jurídica de la vivienda en Nicaragua. Este enfoque avanzó hacia la idea de que la vivienda no puede ser tratada únicamente como un activo patrimonial, sino como un elemento esencial para la dignidad humana, el bienestar de las familias y el desarrollo comunitario.

Es en este contexto donde la vivienda comenzó a adquirir un sentido social, vinculado al interés colectivo y a la función social de la propiedad, principios que posteriormente serían incorporados en los principios constitucionales de protección familiar.

1.3.2 LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1987: UN PUNTO DE INFLEXIÓN

La promulgación de la **Constitución Política de 1987** marcó un cambio trascendental en la concepción jurídica de la vivienda y la familia en Nicaragua. Por primera vez, el texto constitucional reconoció explícitamente:

- El derecho de toda persona a una vivienda digna, cómoda y segura (art. 58),
- La familia como centro de la convivencia comunitaria y objeto de especial protección estatal (art. 64),
- La inviolabilidad del domicilio y la privacidad familiar (arts. 26 y 27).

Estas disposiciones constitucionales elevaron la vivienda familiar a la categoría de derecho social fundamental, obligando al Estado a promover las condiciones necesarias para garantizar su acceso, preservación y protección. Además, colocaron la vivienda en el ámbito de los bienes jurídicos vinculados al interés público, al desarrollo humano y a la protección de la dignidad. (Constitucion Política de Nicaragua, 2025)

1.3.3 VACÍO NORMATIVO PREVIO A LA EXISTENCIA DE UNA FIGURA AUTÓNOMA

A pesar del reconocimiento constitucional, durante décadas Nicaragua careció de una figura jurídica específica que protegiera de manera directa la vivienda destinada a la familia. La falta de regulación ocasionó:

- Inseguridad jurídica en los hogares,
- Desprotección frente a deudas y ejecuciones,
- Enajenaciones unilaterales de la vivienda por parte del titular,
- Conflictos conyugales sin resguardo del patrimonio habitacional,
- Riesgos de pérdida del hogar en procesos sucesorios o judiciales.

La ausencia de un mecanismo legal de afectación o protección especial para el inmueble familiar representó una brecha significativa en la protección del núcleo familiar, especialmente en un país donde la vivienda constituye uno de los activos más importantes de las familias nicaragüenses.

1.3.4 EL CÓDIGO DE FAMILIA DE 2014: NACIMIENTO DEL RÉGIMEN MODERNO DE VIVIENDA FAMILIAR

La situación cambió radicalmente con la promulgación del Código de Familia (Ley N°. 870) en el año 2014, normativa que introdujo por primera vez la figura de la *vivienda familiar* como un régimen jurídico especial de protección. Esta Ley constituye el hito más importante en la evolución del reconocimiento de la vivienda como bien jurídico de interés social en Nicaragua. (Codigo de Familia, Ley 870, 2014)

El Código establece que la vivienda familiar es el inmueble destinado permanentemente a la habitación del grupo familiar y que se separa del patrimonio particular del titular para quedar afectado a un régimen protector. Este régimen implica:

- a) **Inembargabilidad:** El inmueble no puede ser objeto de embargo o ejecución por deudas comunes, resguardando la estabilidad del hogar.
- b) **Inalienabilidad condicionada:** El titular no puede vender, hipotecar, arrendar o gravar la vivienda sin el consentimiento del otro cónyuge o conviviente, o sin autorización judicial debidamente motivada.
- c) **Administración conjunta:** Los cónyuges, convivientes o quien ejerza autoridad parental administran la vivienda en conjunto.
- d) **Protección en caso de disolución del vínculo:** El juez debe asignar la vivienda conforme al interés superior de los hijos y a la necesidad de protección del cónyuge más vulnerable.
- e) **Procedimientos de constitución y extinción del régimen:** La Ley establece requisitos formales, inscripción registral, causales de extinción y restitución del inmueble.

Con este marco normativo, la vivienda familiar deja de ser un bien exclusivamente patrimonial para convertirse en un bien jurídico de interés social, cuya función principal es garantizar la estabilidad, dignidad y seguridad del núcleo familiar.

1.3.5 CONSOLIDACIÓN DE UN ENFOQUE PROTECTOR Y SOCIAL

La introducción de la vivienda familiar en el Código de Familia representa la consolidación de un enfoque jurídico que reconoce el papel central del hogar en la protección de los derechos fundamentales. La vivienda deja de ser considerada únicamente como propiedad privada y adquiere un valor social, humano y constitucional, orientado a:

- Garantizar la convivencia y seguridad familiar,
- Proteger a los hijos e hijas bajo el principio del interés superior,
- Prevenir despojos y vulneraciones patrimoniales,
- Asegurar estabilidad económica y emocional en el hogar,
- Fortalecer la cohesión social y el bienestar comunitario.

En síntesis, la vivienda familiar en el ordenamiento jurídico nicaragüense ha transitado de un enfoque estrictamente patrimonialista (caracterizado por la libre disposición del inmueble como parte del dominio privado) hacia un régimen jurídico especializado de carácter protector, que reconoce la vivienda como un bien jurídico de interés social esencial para la estabilidad, seguridad y dignidad de la familia. La promulgación del Código de Familia (Ley N°. 870) constituye un hito trascendental en este proceso evolutivo, al establecer un sistema integral de protección que garantiza la inembargabilidad, la limitación a la disposición unilateral y la asignación preferente del hogar conforme al interés superior del niño y la salvaguarda del núcleo familiar.

Este avance normativo no solo fortalece la seguridad jurídica de los hogares, sino que también materializa de manera efectiva los mandatos constitucionales relativos al derecho a una vivienda digna y a la protección reforzada de la familia como base de la convivencia social. Con ello, el régimen de vivienda familiar se consolida como un instrumento indispensable para la realización de derechos fundamentales, la cohesión social y el bienestar de las familias nicaragüenses.

Este capítulo demuestra que la vivienda familiar ha sido reconceptualizada como un bien jurídico de interés social indispensable para la seguridad, la dignidad y el bienestar de la

familia nicaragüense. Su evolución normativa refleja una transición hacia un enfoque protector que reconoce el hogar como espacio esencial para el desarrollo humano y para la garantía efectiva de derechos fundamentales.

Habiendo comprendido teórica e históricamente la figura de la vivienda familiar como institución jurídica, el siguiente capítulo profundizará en el análisis jurídico de la vivienda como medio protector de la familia, examinando sus efectos normativos, su incidencia en la garantía de derechos fundamentales y su funcionamiento como mecanismo prioritario frente a otros derechos patrimoniales.

CAPITULO II: ANALISIS JURIDICO DE LA VIVIENDA FAMILIAR COMO MEDIO PROTECTOR DE LA FAMILIA

La vivienda familiar, además de constituir un espacio físico destinado a la vida en común, representa en el ordenamiento jurídico nicaragüense un bien dotado de especial protección por su estrecha vinculación con la dignidad humana, la estabilidad del núcleo familiar y la efectiva realización de derechos fundamentales. Partiendo del análisis histórico y conceptual desarrollado en el capítulo anterior, este apartado se orienta a examinar de manera rigurosa el alcance normativo, la naturaleza jurídica y los efectos protectores que la legislación nacional (particularmente la Constitución Política y el Código de Familia) atribuyen a la vivienda familiar como institución de orden público.

En este contexto, la vivienda familiar se consolida como un mecanismo jurídico cuya finalidad trasciende lo patrimonial para convertirse en un instrumento de seguridad social, dirigido a garantizar el interés superior de niñas, niños y adolescentes, la protección de personas en condición de vulnerabilidad y la preservación del hogar frente a riesgos

2.1 NATURALEZA JURIDICA DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Al momento de casarnos podemos elegir y acordar el régimen económico con lo cual en nuestro matrimonio se administraran nuestros bienes si deseamos que sea como comúnmente conocemos como separación de bienes, mancomunidad de bienes o el régimen de ganancias, esto significa que cada quien conserva lo suyo pero compartida con el cónyuge las ganancias que estos generen, por tanto, debemos comprender que al momento de constituir la vivienda familiar sin importar cual sea el régimen en que se haya realizado el matrimonio, la vivienda que se ha declarado como vivienda familiar ya no se podrá disponer para enajenación o gravamen, esto quiere decir que la propiedad no podrá ser vendida ni utilizada como hipoteca mientras dure la vivienda familiar, esto esta fundamentado por el artículo 94 del código de familia el cual textualmente establece:

“Artículo 94: Con independencia de cuál sea el régimen económico matrimonial de aplicación, el bien inmueble que constituya la vivienda familiar no puede ser objeto de enajenación, gravamen o en general, de cualquier forma, de disposición, mientras forme parte de la vivienda familiar.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

Para una institución jurídica que protege la estabilidad de la familia es importante que tenga un orden primario frente a otros derechos que puedan ser exigibles, la propiedad constituida como vivienda familiar no puede ser embargada y goza del beneficio de estar exenta de toda carga fiscal hasta donde la misma ley lo permite, para constituir la vivienda familiar la propiedad podrá ser del hombre, la mujer o de ambos, o incluso de quien ejerza la autoridad parental, establecido en el artículo 95 del código de familia el cual establece literalmente:

“Artículo 95: El bien que constituye la vivienda familiar es inembargable y está exento de todo impuesto o carga pública hasta el máximo señalado en el presente Código. Este bien puede ser propiedad del hombre, mujer o de ambos, unidos mediante matrimonio o unión de hecho estable. Asimismo, el bien puede ser propiedad de quien ejerza la autoridad parental. El acreedor hipotecario o institución financiera, podrá ejecutar la garantía constituida al adquirir el bien o cuando se adquiera financiamiento para su mejora.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

La garantía antes mencionada tiene una fundamentación en el código de familia ya que en su artículo 96 establece que la vivienda familiar busca garantizar la estabilidad familiar por lo tanto este mecanismo no puede ser utilizado a favor de intereses individuales así que la ley no permite la constitución de este régimen sobre más de una vivienda, este literalmente dice así:

“Artículo 96: En ningún caso puede constituirse régimen de vivienda familiar sobre más de una vivienda, ni hacerse en fraude de acreedores.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

Es importante conocer cuáles son las reglas para el momento en que se constituye la vivienda familiar y es que en su artículo 98 el código de familia nos defina algo muy importante y que va de la mano con otros artículos que refuerzan el hecho de que este mecanismo no puede ser utilizado para fines individualistas por lo que en el artículo mencionado se establece la obligación de habitar la cual trata de que los beneficiarios de la vivienda familiar están obligados de habitar en el inmueble y además de establecer la brecha que existirá de suceder esto y es que alguien con un interés legítimo podría

solicitar la extinción de los beneficios, también establecido en el código de familia en su artículo 98 el cual establece literalmente que:

“Artículo 98: Los beneficiarios de la vivienda familiar están obligados a habitar el bien inmueble, perdiendo los beneficios si no se habitare personalmente. Quienes tuvieren interés podrán solicitar judicialmente la extinción de los beneficios de la vivienda familiar si el inmueble no se habitare por la familia, sin que exista justificación válida.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

Las facultadas las confiere la misma ley y esta asegura que la administración de la vivienda familiar le corresponde a *ambos cónyuge o convivientes y no deja lugar a duda cuales son las responsabilidades.*, por lo tanto, en el artículo 99 del código de familia establece esta obligación:

“Artículo 99: La administración de la vivienda familiar corresponde a ambos cónyuges o convivientes o a uno de ellos si la otra falta o se hallase impedido, o a quien ejerza la autoridad parental. En defecto o ausencia del padre, madre o autoridad parental, la administración puede confiarse al tutor o tutora.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

Este es un punto importante para tener mucha consideración y es cuales son las condiciones para que se pueda dar la extinción de la vivienda familiar y es que debemos comprender que este es un beneficio para garantizar la estabilidad familiar pero los menores crecen, las discusiones pasan, disyuntivas se resuelven y por lo tanto hay situaciones que de cumplirse se extinguiría la vivienda familiar las cuales son:

“Artículo 100: La declaración de vivienda familiar y los beneficios se extinguen: a) Cuando la o el último de los beneficiarios alcance la mayoría de edad. b) Por disolución del vínculo matrimonial o de la unión de hecho estable, siempre que no haya hijos o hijas que sean niños, niñas, adolescentes o mayores que sean personas con discapacidad y si los hay, la autoridad judicial designará quien asumirá la administración del patrimonio familiar. c) Por reivindicación de la misma. d) Por la total destrucción material del bien inmueble. e) Por decisión de autoridad judicial y según convengan al interés superior de los hijos o hijas que sean niños, niñas, adolescentes o mayores que sean personas con

discapacidad. Cuando a uno o a ambos progenitores le ha sido suspendida la autoridad parental, también se le suspenderá la administración y el beneficio del régimen de vivienda familiar y no cesa el beneficio para los hijos o hijas que sean niños, niñas, adolescentes y mayores que sean personas con discapacidad.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

En el derecho a como se crean las instituciones jurídicas de esa misma manera de terminan y en la constitución de la vivienda familiar no es la excepción ya que de igual manera ante un notario podemos llegar a un acuerdo y darles fin a los beneficios de la vivienda familiar, también de no existir acuerdo podrá una autoridad judicial tomar la decisión, así mismo el código de familia establece en su artículo 101 que:

“Artículo 101: La cesación o extinción del derecho de habitación se hará en escritura pública y en caso de no existir acuerdo entre los cónyuges o convivientes se declarará judicialmente a petición de la parte interesada o del Procurador Nacional de la Familia, siempre que existan hijos o hijas que sean niños, niñas, adolescentes o mayores que sean personas con discapacidad, ordenándose su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. En los casos de reivindicación, la cesación se produce por efecto de la sentencia definitiva, debiendo tramitarse su inscripción.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

Si la misma ley establece quienes deben ser los administradores, esta misma, prevé una situación común y que puede ser inevitable como lo es, el divorcio y es que, no quedaría fracturada la protección de la estabilidad familiar, sino que, de manera inmediata establece el actuar de la autoridad judicial para que esta declare que el administrador de la vivienda familiar sea la persona responsable del cuidado y crianza de los menores, podemos verlo reflejado en el artículo 102 del código de familia:

“Artículo 102: En caso de disolución del vínculo matrimonial o de la unión de hecho estable o nulidad de estos, la autoridad judicial designará al padre o madre y en su defecto, al tutor o tutora que quedará con los hijos o hijas que sean niños, niñas, adolescentes y mayores que sean personas con discapacidad para que asuma la administración de la vivienda familiar. En los pueblos originarios y afrodescendientes de

las Regiones Autónomas de la Costa Caribe Nicaragüense, las autoridades territoriales o comunales también podrán resolver sobre esta materia.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

Así mismo no queda lugar a la duda ya que si ambos padres compartirán el cuidado y crianza de sus hijos así también la autoridad judicial deberá decidir quién será el administrador de la vivienda familiar e incluso se prevé una situación crítica en la que de ser necesario y por el bienestar de los menores podría la autoridad ordenar la disolución de la vivienda familiar siendo esta una decisión difícil y de mucha consideración donde verdaderamente deberá prevalecer el interés superior de los menores. Así lo establece el código de familia en su artículo 103:

“Artículo 103: En caso de que el cuidado y crianza de los hijos o hijas se comparta entre ambos progenitores o entre uno de éstos y un tutor o tutora, la autoridad judicial a petición de parte interesada puede adoptar la determinación que corresponda para la administración de la vivienda y en último caso, declarar la disolución del mismo, según convenga más al interés de los hijos o hijas, que sean niños, niñas, adolescentes y mayores que sean personas con discapacidad considerando las proposiciones que hagan el padre y la madre y la opinión de la Procuraduría nacional de la familia y del Ministerio de la Familia, Adolescencia y Niñez.” (Código de Familia, Ley 870, 2014)

Al momento en que los beneficiarios de la vivienda familiar cumplan con las condiciones establecidas que darían lugar a la extinción de esta, los bienes volverán a su estado natural de propiedad privada y podrá volver el propietario a integrarla dentro de sus bienes y podrá disponer libremente de ella. El código de familia establece que:

“Artículo 104: Cuando se extinga la declaración y beneficios de la vivienda familiar, se restituyen los bienes que lo constituían a la propietaria o propietario originario y si hubiere fallecido, a sus herederos o legatarios, siempre y cuando hubieren sido adquiridos antes del matrimonio o de la unión de hecho estable.” (Código de Familia, Ley 870, 2014).

Tras analizar la naturaleza jurídica de la vivienda familiar, sus efectos protectores, el régimen de administración, las condiciones de extinción y el conjunto de garantías que

la normativa reconoce para asegurar la estabilidad del núcleo familiar, resulta evidente que esta institución constituye uno de los mecanismos más robustos del ordenamiento jurídico nicaragüense para la tutela del hogar. No obstante, la eficacia real de estas disposiciones no depende únicamente de su formulación normativa, sino también de las condiciones sociales, económicas y estructurales que determinan la posibilidad de que las familias accedan efectivamente a este régimen.

En este sentido, aunque el Código de Familia establece un marco legal amplio y protector, su aplicación práctica se enfrenta a importantes obstáculos que limitan su alcance y reducen la capacidad del Estado de garantizar plenamente los derechos que la vivienda familiar busca salvaguardar. Factores como la informalidad en la tenencia de tierras, los altos costos de los trámites notariales y registrales, así como la complejidad derivada de los sistemas de propiedad comunal en la Costa Caribe, generan brechas que impiden que la institución funcione con la efectividad que la ley pretende.

Por ello, a continuación, se presenta un análisis de las principales limitaciones que actualmente impiden la correcta constitución y funcionamiento de la vivienda familiar en Nicaragua, con el propósito de comprender cómo estas dificultades inciden directamente en la protección del patrimonio familiar y en la realización de los derechos fundamentales asociados a la vivienda.

2.2 Nociones jurídicas de la vivienda familiar

2.2.1 Teoría general del Derecho subjetivo

Para el jurista mexicano Eduardo García Máynez, el Derecho Subjetivo es una facultad o poder concedido a una persona por la norma (el Derecho Objetivo) para obrar lícitamente. (Eduardo García Máynez, Introducción al Estudio del Derecho, 1940 México, Porrúa)

Su enfoque es fundamentalmente normativista y técnico, pues subraya la correlación necesaria entre el Derecho Subjetivo (facultad) y el Deber Jurídico (obligación).

Máynez clasifica los derechos subjetivos de manera relevante para este tema:

Derechos sobre la Conducta Ajena: Son aquellos que implican una exigencia hacia otra persona, es decir, el sujeto pasivo (el obligado) debe cumplir un deber jurídico frente al sujeto activo (el facultado).

Derechos Relativos y Absolutos:

Relativos: Exigibles solo frente a una o varias personas determinadas (ej. Derecho a cobrar una deuda).

Absolutos: Exigibles frente a la universalidad de personas (ej. El derecho de propiedad, que exige a todos el respeto al bien).

El derecho a la vivienda familiar, como veremos, combina elementos de ambas categorías, pues es exigible frente al cónyuge titular (relativo) y frente a terceros (absoluto). (Eduardo García Máynez, Introducción al Estudio del Derecho, 1940 México, Porrúa)

2.2.2 Elementos Particulares y Estructura Jurídica de la Vivienda Familiar (Ley 870, Código de Familia de Nicaragua)

La legislación nicaragüense, principalmente a través de la Ley N°. 870, Código de Familia, establece un régimen de protección especial para la vivienda familiar.

2.2.2.1 Concepto y Elementos Constitutivos

El Artículo 93 del Código de Familia de Nicaragua define la vivienda familiar:

"Para los fines del presente capítulo, se entiende por vivienda familiar el inmueble que se separa del patrimonio particular de una o más personas de forma voluntaria y se vincula directamente a una familia y que sirva de habitación a las y los integrantes de esta."

2.2.2.2 Los elementos que constituyen la vivienda familiar bajo esta ley son:

Elemento, Descripción	Base Legal
-----------------------	------------

Inmueble	, "Debe recaer sobre un bien raíz (casa, terreno)."
Voluntariedad	, "Se requiere un acto de separación o afectación voluntaria del patrimonio, lo que implica una declaración formal para su constitución."
Vinculación a la Familia,	Debe estar destinada a servir de habitación principal y efectiva a los integrantes del núcleo familiar (matrimonio o unión de hecho estable).
Destino	, "Su uso primordial debe ser el de hogar común (Art. 72, inc. e, que establece el deber de vivir en un hogar común)."

2.2.2.3 Protección y Restricción de la Disposición

La protección jurídica de la vivienda familiar se manifiesta como un límite al derecho subjetivo de disposición del titular:

Consentimiento Obligatorio: El Artículo 94 establece que, mientras la vivienda mantenga esa afectación, no podrá ser enajenada (vendida), gravada (hipotecada) o arrendada sin el consentimiento expreso de ambos cónyuges o convivientes, incluso si el inmueble pertenece a uno solo de ellos.

2.2.2.4 Relación de la Doctrina de García Máynez con la Vivienda Familiar Nicaragüense

La protección de la vivienda familiar en Nicaragua se explica perfectamente a través de las clasificaciones de García Máynez:

Derecho Subjetivo a la Conducta Ajena (Relativo):

El cónyuge no titular (o los hijos) tiene un derecho subjetivo que se traduce en una exigencia (un deber jurídico) sobre el cónyuge titular: el titular está obligado a no enajenar o gravar la vivienda sin su permiso.

Este es un derecho subjetivo relativo porque la exigencia recae sobre una persona determinada: el cónyuge titular del dominio.

Derecho Subjetivo de Inatacabilidad (Absoluto):

Una vez constituida legalmente la vivienda familiar, la protección contra embargos y ejecuciones por deudas (con ciertas excepciones) constituye un derecho subjetivo absoluto de la familia.

La familia tiene la facultad jurídica de exigir a toda la universalidad de terceros (acreedores, bancos, etc.) que se abstengan de afectar el inmueble, es decir, existe un deber jurídico general de respeto.

El Derecho Subjetivo como un Interés Superior:

Si bien García Máynez prioriza la facultad y la norma, el Derecho nicaragüense utiliza este mecanismo legal para proteger el interés fundamental de la familia, que es el sustento material de la convivencia y el desarrollo. La autorización de la conducta (el derecho subjetivo) se otorga con el fin de garantizar un bien jurídico trascendental.

La Vivienda Familiar es, por tanto, un ejemplo de cómo el Derecho Objetivo (Ley 870) crea un Derecho Subjetivo (facultad de exigir protección y veto a la disposición) para salvaguardar el núcleo de la sociedad, limitando facultades patrimoniales individuales en favor del bien común familiar.

2.3 LIMITACIONES PARA LA CORRECTA CONSTITUCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR

2.3.1 INFORMALIDAD DE TENENCIA DE TIERRAS

La informalidad de tenencia de tierra y vivienda, puesto que una gran proporción de familias habita en inmuebles sin título inscrito, en asentamientos informales, esto impide el acceso a figuras registrales que otorgan una protección jurídica efectiva, como la declaración notarial de vivienda familiar o la constitución de la vivienda familiar.

2.3.2 ALTOS COSTOS DE TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES

Según la Ley 920, la tasa para inscribir un dominio de propiedad inmueble (o derecho real) es “10 córdobas (C\$ 10.00) por cada mil córdobas (C\$ 1,000.00) o fracción” del valor declarado del inmueble, con un mínimo de C\$ 150.00 y un máximo de C\$ 30,000.00.

Dicho esto, genera ciertas limitaciones a personas de bajos recursos, las cuales no cuentan con los mismos y por ende, afecta a la formalización de esta figura jurídica y a su vez, el aseguramiento del bien patrimonio familiar, reduciendo de tal manera el alcance real de los mecanismos de protección, afectando de tal manera la seguridad y el aseguramiento de derechos fundamentales para el desarrollo de las familias nicaragüenses.

Existen demás desafíos en contextos territoriales más específicos como lo es en la Costa Caribe, en la cual existen sistemas de tenencia comunitaria y legislación estatal que no siempre logra articularse de manera adecuada para proteger dicho patrimonio familiar en comunidades indígenas y afrodescendientes.

El sistema comunitario se fundamenta en un modelo colectivo de tenencia de tierras, donde esta pertenece a la comunidad en su conjunto, administrada por estructuras propias de los gobiernos comunales y no se fragmenta mediante títulos individuales, aunque esta característica ofrezca una protección colectiva, frente a posibles ventas, usurpaciones o desplazamientos, genera tensiones cuando se intenta aplicar figuras del derecho civil o familiar.

CAPITULO III: IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN NICARAGUA DESDE SUS ASPECTOS SUSTANTIVOS Y ADJETIVOS PROCESALES.

Este capítulo abarcará la importancia de la vivienda familiar desde el punto de vista del contenido sustantivo y de los adjetivos procesales, conocemos que el contenido sustantivo, se refiere a las normas y principios que están establecidos previamente en la sociedad, los cuales establecen las obligaciones y responsabilidades de todos los ciudadanos.

3.1.1 IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR DESDE EL PUNTO DE VISTA CONSTITUCIONAL Y SUSTANTIVO.

3.1.2 CONSTITUCIÓN POLÍTICA

La importancia de esta figura jurídica radica en nuestra Constitución Política quien reconoce a la vivienda familiar como un derecho esencial para el desarrollo comunitario y cita lo siguiente:

“Artículo 58 Las y los nicaragüenses tienen derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar. El Estado promoverá la realización de este derecho.” (Constitucion Política de Nicaragua, 2025)

A su vez, este reconocimiento constitucional lo podemos observar desde el capítulo I de la misma Constitución Política en su artículo 27, inciso 5 y 8, que mencionan que toda persona tiene derecho a su vida privada y la de su familia, así como también a la inviolabilidad del domicilio. (Constitucion Política de Nicaragua, 2025)

Dicho esto, podemos observar que la Constitución Política al establecer este derecho tenemos en cuenta que es muy importante para el Estado contribuir con el aseguramiento y protección de este, ya que este también establece que promoverá el aseguramiento este derecho.

Posteriormente, el Estado al publicar en el año 2014 la Ley 870 (Código de Familia) estableció la figura de la vivienda familiar y dedica un capítulo especial a esta, con esto; el Estado reafirma la importancia de dicha institución.

La vivienda familiar desde su concepción en nuestro marco jurídico nacional pasa de ser visto como un bien patrimonial a ser mas bien un bien de interés social, como un bien protegido. Al introducir la figura, la norma la protege de distintas situaciones como lo son:

3.1.3 SITUACIONES DE PROTECCION ESPECIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Protección frente a embargos

La vivienda familiar se encuentra protegida frente a embargos que puedan surgir de deudas personales de uno de los integrantes del hogar. Esta protección sustantiva impide que la vivienda sea objeto de ejecución forzosa sin un análisis previo del impacto que tal medida generaría en la estabilidad del grupo familiar. Al tratarse de un bien destinado al bienestar común, la ley prioriza la seguridad habitacional sobre intereses económicos externos, evitando que menores, personas dependientes o vulnerables se vean sometidas a desarraigos injustificados. De esta forma, se reconoce que la vivienda no puede ser tratada como un bien ordinario susceptible de embargo sin considerar su función social.

Prohibición de venta sin consentimiento del cónyuge o conviviente

La normativa establece que la vivienda familiar no puede ser vendida, donada, hipotecada o gravada sin el consentimiento expreso de ambos cónyuges o convivientes. Este requisito constituye una garantía sustantiva que busca proteger la igualdad dentro de la relación familiar y evitar decisiones unilaterales que afecten la seguridad del hogar. La necesidad de consentimiento mutuo reconoce que, aunque el título de propiedad pueda estar inscrito a nombre de uno de ellos, el inmueble cumple una función vital para todos los integrantes, por lo que no puede ser objeto de actos perjudiciales sin acuerdo conjunto. La ausencia de este consentimiento no solo invalida el acto jurídico, sino que refuerza la idea de corresponsabilidad en la administración del patrimonio familiar.

Prohibición de afectación arbitraria del lugar de residencia familiar

La ley protege a la familia de cualquier afectación arbitraria del lugar de residencia, impidiendo que uno de los integrantes desaloje, limite el acceso o modifique el uso de la vivienda sin justificación y sin respetar los derechos de los demás. Esta protección sustantiva garantiza que la familia, especialmente los hijos menores y personas

vulnerables, mantengan un entorno estable y seguro. Asimismo, se previene que el domicilio sea modificado por decisiones unilaterales que puedan poner en riesgo la convivencia, la continuidad educativa de los menores o la integridad emocional de los miembros del hogar. La estabilidad del lugar de residencia se considera un componente esencial del bienestar familiar y un derecho que la vivienda debe asegurar.

3.1.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INTEGRANTES DE LA FAMILIA

Además del escudo protector del marco jurídico establecido, también este regula los derechos y obligaciones de las personas integrantes de la familia y que pueden y que no hacer con respecto a este bien del patrimonio familiar, como, por ejemplo:

Derecho de uso de la vivienda

Todos los integrantes de la familia tienen derecho al uso de la vivienda, independientemente de quién figure como propietario registral. Este derecho sustantivo garantiza que la vivienda se mantenga como un espacio de protección, convivencia y desarrollo para todos sus miembros. Para los hijos menores y personas dependientes, este derecho tiene un carácter reforzado, ya que la vivienda representa un elemento indispensable para su crecimiento, seguridad y estabilidad emocional. Asimismo, este derecho impide desalojos arbitrarios y protege el interés superior del niño, asegurando que el hogar siga cumpliendo su función esencial aun en casos de separación de la pareja o conflictos familiares.

Administración del bien

La administración de la vivienda familiar recae de forma conjunta en los cónyuges o convivientes, quienes deben tomar decisiones orientadas al mantenimiento, conservación y buen uso del inmueble. Este principio de administración compartida implica que ninguna de las partes puede adoptar decisiones que comprometan la integridad del hogar sin el consenso del otro. La administración responsable es considerada una obligación sustantiva, pues garantiza que el inmueble continúe cumpliendo su función de servir como refugio y soporte material de la familia. También obliga a prevenir el deterioro del bien y a promover su adecuada utilización en beneficio de todos.

Igualdad de decisiones sobre el inmueble

El derecho sustantivo reconoce que tanto hombres como mujeres tienen igualdad en la toma de decisiones relacionadas con la vivienda familiar. Este principio reafirma la equidad dentro del matrimonio o unión de hecho estable, evitando cualquier tipo de subordinación o abuso de autoridad respecto al inmueble. La igualdad de decisiones garantiza que todos los actos vinculados a la vivienda respondan al interés común y que ningún integrante pueda imponer unilateralmente acciones que afecten la estabilidad del hogar. De esta manera, se promueve un modelo de administración compartida y equitativa del patrimonio familiar.

Protección de hijos menores y personas vulnerables

Uno de los elementos sustantivos más relevantes de la vivienda familiar es su función de protección reforzada hacia los hijos menores, adultos mayores, personas con discapacidad o cualquier integrante de la familia en situación de vulnerabilidad. La ley prioriza el bienestar de estos grupos, asegurando que tengan acceso al hogar y que no se vean afectados por decisiones que pongan en riesgo su estabilidad o seguridad. En casos de separación o crisis familiar, la vivienda suele ser otorgada en uso al integrante que tenga bajo su cuidado a los hijos o a la persona vulnerable, garantizando así la continuidad de un entorno adecuado para su desarrollo físico y emocional. De esta forma, la vivienda familiar se convierte en un pilar fundamental para garantizar derechos humanos esenciales y para promover la cohesión y protección del grupo familiar.

3.1.5 IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR DESDE EL PUNTO DE VISTA PROCESAL

Desde la perspectiva procesal, la vivienda familiar adquiere una relevancia fundamental dentro del sistema jurídico nicaragüense, ya que no basta con que la ley reconozca derechos sustantivos si no existen mecanismos eficaces para protegerlos, garantizarlos y hacerlos valer ante posibles amenazas. En este sentido, el derecho procesal funciona como el instrumento que permite la realización de la protección jurídica de la vivienda, convirtiendo el contenido normativo en acciones concretas y efectivas para asegurar la estabilidad del hogar y la protección de sus integrantes. Sin procedimientos adecuados,

la vivienda familiar sería una figura meramente declarativa, pero gracias al marco procesal existente, su protección puede hacerse exigible y oponible frente a terceros.

Uno de los aspectos procesales más relevantes es la posibilidad de realizar la declaratoria de vivienda familiar, tanto por vía notarial como judicial, y posteriormente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Este procedimiento garantiza que la vivienda sea reconocida oficialmente como tal, otorgándole efectos frente a terceros y fortaleciendo su protección. La declaratoria no crea la vivienda familiar, pues esta surge desde el uso real como hogar; sin embargo, el proceso de inscripción le otorga seguridad jurídica, evitando ventas no autorizadas, embargos indebidos o cualquier acto que pueda contravenir el interés familiar.

Asimismo, desde el punto de vista procesal, la familia cuenta con mecanismos judiciales de defensa para impedir actos que amenacen la estabilidad del hogar. Entre estos mecanismos se encuentran el planteamiento de oposiciones, acciones de nulidad, medidas cautelares y solicitudes de suspensión de actos que puedan causar daños irreparables al núcleo familiar. Por ejemplo, si un tercero intenta embargar o vender la vivienda sin cumplir con los requisitos legales, la parte afectada puede acudir al juez competente para solicitar la nulidad del acto, la anotación preventiva, o una medida urgente que impida la ejecución mientras se resuelve el fondo del conflicto. Estas herramientas procesales son esenciales para evitar que la violación del derecho sustantivo produzca daños que luego sean difíciles de reparar.

El ámbito procesal también contempla acciones de protección constitucional, como el recurso de amparo, aplicable cuando la vivienda familiar es amenazada por actos u omisiones de autoridad que vulneran derechos fundamentales relacionados con la vivienda, la propiedad, la familia o la seguridad jurídica. Este recurso constituye una garantía extraordinaria y rápida, que resguarda a la familia frente a actuaciones arbitrarias, asegurando que el hogar mantenga su integridad y función social. Su existencia refuerza la jerarquía de la protección de la vivienda como parte de los derechos humanos vinculados a la dignidad.

Otro elemento procesal relevante es la regulación de los conflictos familiares relacionados con el uso y administración del inmueble. Durante procesos de separación,

divorcio, guarda y crianza, o medidas de protección en casos de violencia intrafamiliar, los jueces pueden dictar resoluciones sobre quién permanecerá en la vivienda, cómo se administrará y qué limitaciones tendrá su uso para garantizar el bienestar de los hijos y personas vulnerables. Estas decisiones procesales permiten que la vivienda cumpla su función de proteger a quienes más dependen de ella, evitando que conflictos personales o patrimoniales pongan en riesgo la estabilidad del hogar.

Finalmente, el proceso también garantiza el principio de oponibilidad frente a terceros, un aspecto esencial para la efectividad de la vivienda familiar. A través de procedimientos registrales y actuaciones judiciales, se asegura que terceros, como acreedores, compradores o interesados, respeten las restricciones propias de la vivienda familiar, aun cuando no formen parte directa del entorno familiar. Esta oponibilidad es crucial porque extiende la protección más allá del ámbito interno, integrando la figura en el sistema jurídico general.

En conclusión, desde el punto de vista procesal, la vivienda familiar adquiere una importancia central como institución jurídica porque es mediante los procedimientos que la ley habilita (declaratoria, inscripción, oposiciones, medidas cautelares, acciones de nulidad, procesos familiares y garantías constitucionales) que se logra convertir el derecho a la vivienda en una protección efectiva, capaz de prevenir daños, detener abusos y asegurar que el hogar continúe cumpliendo su función esencial en la vida de la familia.

A continuación, explicaremos la diferencia entre derechos y garantías, para poder comprender de mejor manera lo dicho anteriormente en este capítulo.

3.1.6 DIFERENCIA ENTRE UN DERECHO Y UNA GARANTÍA

Los derechos son las facultades, atribuciones o prerrogativas que tienen las personas por el solo hecho de ser humanas o por disposición expresa de la ley. Representan aquello a lo que cada individuo puede aspirar legítimamente dentro de un Estado de derecho. En el ámbito constitucional, los derechos son el conjunto de bienes, libertades, condiciones y pretensiones esenciales para el desarrollo de la persona, tales como el derecho a la vida, a la vivienda, a la salud, a la educación y a la libertad personal. En

síntesis, los derechos son el contenido sustantivo que el ordenamiento jurídico reconoce y protege, constituyendo el núcleo fundamental de la dignidad humana.

Por su parte, las garantías son los mecanismos jurídicos, procedimientos, instrumentos y medios de defensa que el Estado establece para asegurar la efectividad de esos derechos. No son derechos en sí mismos, sino herramientas que permiten que los derechos puedan ejercerse, reclamarse y protegerse frente a amenazas o violaciones. Ejemplos de garantías son el habeas corpus, el amparo, el acceso a la justicia, el debido proceso, la tutela judicial efectiva y las medidas cautelares. Estas garantías actúan como el resguardo operativo que obliga a los órganos estatales a respetar, proteger y realizar los derechos.

En otras palabras, mientras los derechos son el qué protege la Constitución (vida, libertad, familia, propiedad), las garantías son el cómo se protegen esos derechos (procesos, recursos y mecanismos). Un derecho sin garantía podría convertirse en una norma meramente declarativa, mientras que la garantía asegura que ese derecho sea ejecutable y exigible en la práctica. Por ello, ambos conceptos se complementan: los derechos representan el valor sustantivo y las garantías representan la estructura procesal que permite su vigencia real. Por ejemplo:

La vivienda familiar es reconocida como un derecho, porque la Constitución y el Código de Familia establecen que la familia debe contar con un hogar digno, estable y protegido, destinado a asegurar su bienestar y desarrollo. Este derecho implica que los miembros de la familia tienen la facultad de usar, habitar y mantener la vivienda como un espacio de protección, seguridad y estabilidad emocional y patrimonial. De igual manera, el derecho a la vivienda familiar incluye la protección de los hijos, del cónyuge o conviviente y de personas vulnerables que dependen del hogar, asegurando que ese inmueble funcione como el núcleo de vida familiar.

En cambio, las garantías son los mecanismos legales que permiten que ese derecho se cumpla y no sea vulnerado. Por ejemplo, una garantía fundamental es la imposibilidad de embargar la vivienda familiar, lo cual impide que terceros la afecten en juicios ejecutivos o cobros forzosos. Otra garantía es la prohibición de vender o gravar la vivienda sin el consentimiento del cónyuge o conviviente, mecanismo que evita actos

unilaterales que puedan dejar desprotegida a la familia. También es una garantía el procedimiento notarial o judicial para la declaración de vivienda familiar, que formaliza su protección en el Registro Público. Incluso el recurso de amparo puede actuar como garantía cuando un acto de autoridad amenaza con desalojar o afectar a la familia sin respetar el debido proceso.

3.1.7 VIVIENDA FAMILIAR COMO MEDIO DE GARANTÍA DE DERECHOS FUNDAMENTALES CONSIDERANDO SU APLICACIÓN Y ALCANCE EN LA PRÁCTICA FRENTE A OTROS DERECHOS

La vivienda familiar, como hemos abarcado en este estudio desde un análisis histórico y un análisis normativo, podemos definir cuál es su importancia en nuestra realidad social y jurídica, la familia es la base de toda sociedad, es donde se forman y estructuran las primeras formas de organización, de convivencia, de buenos valores e ideales para el desarrollo personal y como sociedad, es por ello, por lo que proteger la familia es fundamental.

La etapa más joven, la niñez y adolescencia, son etapas cruciales que deben de protegerse, que deben de garantizarse un desarrollo de calidad, por ello nuestra legislación, el Código de Familia tiene muchas estipulaciones que buscan garantizar la calidad de vida de los menores y la calidad de vida en un hogar; y es por ello que la integridad de la niñez y la adolescencia es un derecho fundamental que cada niño o niña tiene en esta sociedad.

Por otro lado, debemos de comprender y analizar las formas de propiedad y derechos que una persona individualmente tiene frente a sus bienes, si bien cada persona es libre constitucionalmente a disponer de sus bienes existe un bloqueo legal que podría interrumpir dicha libertad

Por otro lado, también conocemos el derecho que tienen acreedores de poder exigir judicialmente el embargo de la propiedad del deudor para hacer efectivo el pago de una deuda, pero para esta también existe un bloqueo legal que podría frenar el derecho de esta persona

Y es la vivienda familiar este bloqueo que paraliza cualquier procedimiento, ya que como hemos mencionado, se genera una coalición de derechos y es importante como estudiosos del derechos, como integrantes de esta sociedad que por el contrato social estamos involucrados a acatar y obedecer un ordenamiento jurídico establecido y debemos poder identificar el orden de prelación que tienen los derechos, ya que existe un orden prioritario para cada uno, si bien todos son derechos exigibles existe algo llamado justicia que nos hace analizar la situación y decidir que hay situaciones, personas y derechos que se deben de proteger sobre otros. La vivienda familiar es este “pero” ante cualquier situación que mientras esté vigente se puede presentar, ya que estamos delante de una institución jurídica cuyo objetivo principal es proteger a la familia, ese pequeño grupo de personas que son base de una sociedad entera, ya que dentro de esta existen niños, futuro de nuestro país, ancianos legado de nuestra historia, personas vulnerables que no pueden quedar desamparadas en la satisfacción de derechos individuales porque la familia tiene un interés social; y es de interés social el bienestar de la niñez y la adolescencia, la estabilidad familiar está por encima de cualquier otro derecho.

Capítulo III ha elucidado la importancia trascendental, tanto sustantiva como procesal, de la figura de la Vivienda Familiar en Nicaragua, demostrando que su protección no es meramente formal, sino un medio esencial para garantizar derechos fundamentales como la dignidad, la seguridad y el desarrollo integral, especialmente de la niñez y la adolescencia. El estudio demostró que el régimen de la Vivienda Familiar funciona como un **"bloqueo legal"** ante la colisión de derechos, estableciendo un **orden de prelación** donde el interés social de la familia (y su estabilidad) prevalece sobre los derechos individuales de libre disposición patrimonial y de ejecución por deudas de los acreedores. En este sentido, la institución no solo es un principio, sino un mecanismo jurídico adjetivo que asegura la inembargabilidad del hogar, consolidando la voluntad del Estado de anteponer la protección del núcleo familiar como base de la sociedad y como un bien jurídico de interés social superior a cualquier interés patrimonial particular.

DISEÑO METODOLOGICO

El presente estudio se enmarca en un enfoque cualitativo de tipo analítico, orientado a la comprensión e interpretación de la realidad jurídica nicaragüense en torno al tema abordado, es de enfoque cualitativo ya que a como lo define Hernández Sampieri:

“La investigación cualitativa busca comprender los fenómenos en su ambiente natural y desde la perspectiva de los participantes”

El método de estudio se establece como un método deductivo, el cual es básicamente un proceso de razonamiento sobre teorías o normas amplias para llegar a conclusiones particulares o específicas.

Aristóteles, es considerado el padre de la lógica deductiva. En su obra *Órganon*, especialmente en *Analíticos Primeros*, desarrolla el silogismo, base del razonamiento deductivo.

Para él, la deducción consiste en extraer una conclusión necesaria a partir de premisas generales consideradas verdaderas.

Hernández Sampieri, Fernández & Baptista, 2014).

El área de estudio corresponde a Nicaragua, considerando su contexto normativo, institucional y social. Dado que se trata de una investigación de carácter documental, no se establece una población ni una muestra específica, ya que el análisis se fundamenta en fuentes primarias y fuentes secundarios leyes, doctrinas, artículos académicos y otros documentos relevantes.

Para Bisquerra, “el área de estudio identifica el espacio geográfico y conceptual donde se ubica el fenómeno” (Bisquerra, 2004).

Por tanto, nuestra investigación basada en información y estudios en Nicaragua nos enfocamos que esta sea nuestra área de estudio.

La fuente de información y tipo de investigación es esencialmente jurídico documental como lo define Carbonell

“En estudios jurídicos documentales, el contexto normativo es clave porque “el derecho no puede analizarse fuera de su realidad social e institucional” (Carbonell, 2008).

Por tanto, para este análisis es esencial el estudio de la normativa y el contexto legal vigente

y el instrumento de recolección de datos empleado son las fichas de análisis documental, elaboradas para sistematizar y clasificar la información extraída de los textos consultados. El procedimiento de recolección de datos consistió en la aplicación del análisis documental, mediante la revisión, selección, interpretación y contraste de la información contenida en los materiales teóricos y normativos.

El plan de análisis adoptado es de tipo cualitativo, centrado en la interpretación de los contenidos y en la identificación de categorías temáticas pertinentes al objeto de estudio. La operacionalización de variables no aplica, al no tratarse de un estudio empírico o cuantitativo.

Finalmente, en cuanto a los aspectos éticos, aunque no corresponde aplicar protocolos propios de investigaciones con sujetos humanos, se mantuvo el rigor académico mediante la cita adecuada de las fuentes consultadas y el respeto a los derechos de autor.

RESULTADOS Y DISCUSIONES

Capítulo I

“La vivienda familiar en Nicaragua”

El análisis realizado nos permitió establecer que la familia constituye el núcleo esencial de la sociedad nicaragüense y que su protección se encuentra ampliamente desarrollada en la Constitución Política y en el Código de Familia. Se determinó que la legislación nacional concibe la familia desde una perspectiva diversa e inclusiva, reconociendo múltiples formas de conformación como el matrimonio, la unión de hecho estable, la mono parentalidad y las estructuras familiares extendidas.

Asimismo, se identificó que la vivienda familiar ha evolucionado históricamente desde un enfoque estrictamente patrimonialista (en el cual el inmueble era tratado como un bien sujeto a libre disposición del titular) hacia un modelo moderno que incorpora su función social como núcleo de protección de la familia. Esta evolución se profundizó con la promulgación del Código de Familia (Ley 870), que introduce la vivienda familiar como institución jurídica de orden público con efectos protectores directos.

Se evidenció, además, que el reconocimiento constitucional del derecho a una vivienda digna constituye el fundamento normativo que sustenta esta institución, y que la vivienda familiar es indispensable para la realización de derechos fundamentales tales como la intimidad, la seguridad, la estabilidad emocional, el desarrollo de la niñez y la cohesión social.

Capítulo II

“Análisis jurídico de la vivienda familiar como medio protector de la familia”

El análisis de la **Vivienda Familiar** en el marco de la Ley N°. 870, Código de Familia de Nicaragua, revela un **régimen de protección especial** que se sustenta doctrinalmente en la **Teoría General del Derecho Subjetivo** de Eduardo García Máynez, demostrando una **configuración jurídica dual** del bien. Se establece que, tras su constitución **voluntaria**, el inmueble adquiere una afectación legal que limita el *ius disponendi* del titular y se manifiesta en dos esferas de exigibilidad: primero, como un **Derecho Subjetivo Relativo** y un **Derecho sobre la Conducta Ajena**, donde el cónyuge no titular ejerce la facultad de exigir (Deber Jurídico) al cónyuge titular (Sujeto Pasivo Determinado) la **abstención de enajenar o gravar** el bien sin su consentimiento expreso (Art. 94); y segundo, como un **Derecho Subjetivo Absoluto** o de **Inatacabilidad**, donde la familia (Sujeto Activo) puede oponer la protección frente a la **universalidad de terceros** (Sujetos Pasivos Indeterminados), exigiendo el **deber de respeto universal** y la no perturbación del hogar ante ejecuciones, lo cual convierte a la Vivienda Familiar en un claro ejemplo de cómo el **Derecho Objetivo** se utiliza como **instrumento técnico** para reconfigurar derechos patrimoniales individuales y salvaguardar el **interés superior** y el sustento material del núcleo familiar.

Capítulo III

“Importancia de la vivienda familiar desde los aspectos sustantivos y adjetivos procesales”

El análisis del Capítulo III permitió identificar que la vivienda familiar posee un doble valor dentro del ordenamiento jurídico nicaragüense: por un lado, constituye un derecho sustantivo reconocido por la Constitución Política como un elemento indispensable para la dignidad, seguridad y privacidad del núcleo familiar; y por otro, funciona como un mecanismo procesal que permite materializar la protección efectiva de tales derechos. Se constató que, desde el punto de vista sustantivo, la vivienda familiar es un bien jurídico de interés social al que la Constitución y el Código de Familia atribuyen una protección reforzada, expresada mediante la inembargabilidad, la prohibición de enajenación sin consentimiento del cónyuge o conviviente, y la prohibición de afectar arbitrariamente el lugar de residencia.

Asimismo, el capítulo evidencia que la vivienda familiar establece un claro orden de prelación en la jerarquía de derechos, privilegiando la estabilidad y seguridad del grupo familiar frente a intereses patrimoniales individuales o de terceros, especialmente en situaciones donde existe conflicto entre la facultad de disposición del propietario y el interés superior de niñas, niños, adolescentes o personas vulnerables. En el ámbito procesal, se determinó que la declaratoria notarial o judicial, la inscripción registral, las medidas cautelares y el recurso de amparo son instrumentos indispensables para garantizar que la protección sustantiva no sea meramente declarativa, sino efectiva y oponible frente a terceros. Finalmente, se concluye que la vivienda familiar actúa como una garantía transversal de derechos fundamentales, al asegurar condiciones de estabilidad emocional, patrimonial y social para los miembros de la familia, consolidándose como un pilar central para el bienestar integral del hogar.

La discusión del Capítulo III revela que la introducción y regulación de la vivienda familiar representa un cambio paradigmático en la concepción jurídica de la propiedad en Nicaragua, superando el modelo tradicional de dominio absoluto para dar paso a una visión social y protectora que coloca el bienestar familiar por encima de intereses individuales. Esto evidencia la influencia del constitucionalismo social y la necesidad de

garantizar condiciones mínimas de estabilidad material para la realización de los derechos fundamentales. Asimismo, la discusión pone de manifiesto la interdependencia entre el derecho sustantivo y los mecanismos procesales, ya que sin procedimientos como la declaratoria, la inscripción registral, las oposiciones judiciales o el amparo constitucional, la protección de la vivienda familiar carecería de eficacia real. De igual manera, se observa que la vivienda familiar opera como un punto de equilibrio entre derechos en conflicto, pues limita razonablemente la libertad del propietario cuando esta amenaza la seguridad del hogar o el interés superior de la niñez. Esta figura jurídica se convierte así en un “bloqueo legal” frente a actos que puedan dejar en situación de vulnerabilidad a los integrantes del grupo familiar, como embargos, ventas unilaterales o decisiones arbitrarias sobre el domicilio. Finalmente, la discusión evidencia que la vivienda familiar posee una trascendencia social profunda, ya que contribuye a la cohesión del hogar, previene el desamparo patrimonial, fortalece la estabilidad emocional de la niñez y la adolescencia, y se articula directamente con las políticas nacionales orientadas al desarrollo humano, la erradicación de la pobreza y la consolidación de la seguridad jurídica en el país.

CONCLUSIONES

1. La investigación demuestra que la vivienda familiar en Nicaragua es un bien jurídico de interés social cuyo reconocimiento constitucional y desarrollo legal buscan asegurar la estabilidad, dignidad y protección integral del núcleo familiar. La Constitución Política y el Código de Familia establecen un sistema normativo sólido que transforma la vivienda de un simple bien patrimonial a un espacio protegido, indispensable para la realización de derechos fundamentales.
2. El Código de Familia configura un régimen protector robusto que limita la libre disposición del inmueble cuando este constituye vivienda familiar, garantizando la inembargabilidad, la prohibición de venta sin consentimiento, y la protección reforzada de niños, niñas, adolescentes y personas vulnerables. Este sistema jurídico confirma que la vivienda familiar prevalece frente a intereses patrimoniales individuales y de terceros.
3. Desde el punto de vista procesal, la vivienda familiar solo alcanza efectividad real mediante mecanismos como la declaratoria notarial o judicial, la inscripción registral, las medidas cautelares y los procesos de familia. Estos instrumentos procesales son esenciales para garantizar el ejercicio pleno del derecho y evitar que la protección quede en el plano teórico.
4. La investigación evidencia que la principal barrera para la efectividad del régimen de vivienda familiar es la informalidad de la tenencia de la tierra y los altos costos de los procesos legales y registrales, lo cual limita que numerosas familias nicaragüenses puedan beneficiarse de esta figura protectora.
5. El estudio confirma que la vivienda familiar actúa como un mecanismo jurídico que garantiza derechos fundamentales en un orden de prelación, colocando la estabilidad familiar, la protección de la niñez y la función social del hogar por encima de derechos económicos o patrimoniales individuales. Esto la convierte en una herramienta esencial para la cohesión social y el bienestar comunitario del país.

RECOMENDACIONES

- 1.** Fortalecer los programas de educación jurídica comunitaria que permitan a la población conocer sus derechos familiares, las formas de conformar legalmente una familia y los mecanismos para protegerla, especialmente la institución de la vivienda familiar.
- 2.** Promover campañas institucionales que difundan la importancia de constituir la vivienda familiar como herramienta de protección, articulando esfuerzos entre el Ministerio de la Familia, el Poder Judicial, los Registros Públicos y los notarios del país.
- 3.** Reforzar la supervisión notarial y judicial para asegurar que al momento de enajenar un inmueble se verifique previamente si está declarado como vivienda familiar, evitando actos fraudulentos o que vulneren derechos de personas dependientes.
- 4.** Implementar políticas estatales que reduzcan los costos registrales y notariales, facilitar aún más los programas de titulación masiva de propiedades y adaptar la normativa para armonizar la figura de vivienda familiar con los sistemas de propiedad comunal en la Costa Caribe.
- 5.** Impulsar la creación de unidades de asesoría legal gratuita en las municipalidades o centros de desarrollo familiar, donde las familias puedan recibir orientación sobre cómo constituir y mantener la vivienda familiar, así como apoyo para resolver dudas sobre trámites registrales y notariales.

BIBLIOGRAFÍAS

FUENTES PRIMARIAS

(Constitucion Política de Nicaragua, 2025)

Código Civil, (2019)

Codigo de Familia, Ley 870. (2014).

FUENTES SECUNDARIAS

García Máñez, E. (2011). *Introducción al Estudio del Derecho.* Porrúa.

Castañeda Rivas, M. L. (2019). *La vivienda familiar como un derecho humano en México.*
Actualidad Jurídica Iberoamericana (AJI).

Figlia, G. C. (2015). *ATLAS DE LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN EL DERECHO LATINOAMERICANO.*

Finley, M. L. (1981). *Economy and Society in Ancient Greece.* Penguin Books.

Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional, Plan Nacional de Desarrollo Humano 2008-2012, Documento Borrador. (2008). Managua.

Herrera, M. D. (2023). *Manual de Derecho de las Familias.* Manual de Derecho de las Familias.

Janssen, J. J. (1982). *Marriage and Matrimonial Property in Ancient Egypt. Journal of Egyptian Archaeology,*.

Kaser, M. (1968). *Roman Private Law.* Oxford: University Press.

Lasarte Álvarez, C. (2007). *Compendio de Derecho de Familia.* Dykinson / Lex Nova.

Nicaragua, R. d. (s.f.). *Poder Judicial.* Obtenido de Poder Judicial:
<https://www.poderjudicial.gob.ni/w2013/default.asp>

Plan Nacional de Lucha contra la Pobreza para el Desarrollo Humano. (2022-2026).

Rogel Vide, C. &. (2018). *Derecho de la familia.* Editorial Reus.

Roth, M. T. (1997). *Law Collections from Mesopotamia and Asia Minor*. Atlanta.

Velez Mariconde, A. (1955). *El bien de familia en el derecho civil argentino*. Buenos Aires: Alebedo-Perrot.

Yzquierdo Tolsada, M. &. (2011). *Tratado de derecho de la familia*. Thomson Reuters Aranzadi.

FUENTES TERCIARIAS

Real Academia Española. (2024). Obtenido de Diccionario de la Lengua Española:
<https://dle.rae.es/vivienda>