

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

[DOI 10.35381/cm.v12i1.2083](https://doi.org/10.35381/cm.v12i1.2083)

El derecho real de uso y habitación en los conflictos de partición de bienes sociales en Ecuador

The real right of use and habitation in the conflicts of partition of social assets in Ecuador

Nancy Susana Cárdena-Yáñez
susana.cardenas@ucuenca.edu.ec
Universidad de Cuenca, Cuenca, Azuay
Ecuador
<https://orcid.org/0000-0001-6743-2500>

María Elena Coello-Guerrero
maria.coello@ucuenca.edu.ec
Universidad de Cuenca, Cuenca, Azuay
Ecuador
<https://orcid.org/0000-0003-0181-0630>

Vicente Manuel Solano-Paucay
vsolano@ups.edu.ec
Universidad Politécnica Salesiana, Cuenca, Azuay
Ecuador
<https://orcid.org/0000-0003-3955-8151>

Recepción: 25 de diciembre 2025
Revisado: 15 de febrero 2026
Aprobación: 01 de marzo 2026
Publicado: 15 de marzo 2026

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

RESUMEN

El estudio analiza los conflictos que surgen en Ecuador durante la disolución de la sociedad conyugal respecto al destino de la vivienda familiar, donde se enfrentan el derecho de propiedad y la protección del hogar. El objetivo de la investigación fue analizar el alcance jurídico y social del derecho real de uso y habitación contemplado en el artículo 190 del Código Civil ecuatoriano. La investigación fue de tipo cualitativa mediante revisión documental y análisis jurisprudencial. Los resultados evidenciaron que el derecho de uso y habitación opera como un límite al dominio orientado a garantizar la estabilidad habitacional y el interés superior del niño. Sin embargo, su aplicación no es uniforme en la práctica judicial. Se concluye que esta institución responde a una lógica de protección familiar y función social de la propiedad en la que prevalece la tutela de los sujetos vulnerables frente a los intereses patrimoniales.

Descriptores: Derecho civil; interés superior del niño; vivienda familiar. (Tesauro Unesco).

ABSTRACT

The study analyzes the conflicts that arise in Ecuador during the dissolution of the conjugal partnership regarding the fate of the family home, where the right to property and the protection of the home confront each other. The objective of the research was to analyze the legal and social scope of the real right of use and habitation contemplated in Article 190 of the Ecuadorian Civil Code. The research was qualitative, with a documentary review and jurisprudential analysis. The results showed that the right of use and habitation operates as a limit to the domain aimed at guaranteeing housing stability and the best interests of the child. However, its application is not uniform in judicial practice. It is concluded that this institution responds to a logic of family protection and social function of property in which the protection of vulnerable subjects prevails over patrimonial interests.

Descriptors: Civil law; best interests of the child; family home. (Unesco Thesaurus).

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

INTRODUCCIÓN

En el Derecho Civil Ecuatoriano, la disolución de la sociedad conyugal plantea uno de los dilemas más complejos en materia patrimonial y familiar. Determinar el destino de la vivienda común cuando el hogar conyugal constituye el único bien social, su partición representa un conflicto económico, pero además una tensión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna de quienes dependen de ese espacio para su estabilidad y subsistencia (Cordero Álvarez, 2025). En esta realidad, el artículo 190 del Código Civil (Congreso Nacional, 2005) adquiere un papel importante al reconocer un derecho real de uso y habitación a favor de los hijos menores de edad, los hijos adultos hasta la edad de veintiún años que cursan estudios sin que puedan realizar una actividad productiva y carezcan de recursos propios y suficientes; y, de las personas con discapacidad, garantizando que puedan conservar el acceso a la vivienda incluso después de la disolución del vínculo matrimonial de sus progenitores.

La norma surge como respuesta a los cambios experimentados en el Derecho de Familia, rama que ha dejado de centrarse principalmente en la protección del patrimonio o de la propiedad para incorporar una perspectiva humanista que atiende los intereses de los miembros más vulnerables del núcleo familiar (Seear & Mulcahy, 2024). Por lo tanto, el derecho de uso y habitación puede considerarse como una medida compensatoria destinada a preservar la función social de la vivienda y a evitar que los procesos de partición de bienes se traduzcan en situaciones de pérdida de vivienda o desarraigo, especialmente cuando se trata de niños, niñas, adolescentes o personas con discapacidad (Cabello Vargas, 2025).

Larrea (2008) explica que la función principal de este derecho es asegurar el bienestar de quien lo ejerce, incluso más allá del valor patrimonial del bien. En otras palabras, este derecho se mueve en una lógica distinta porque no protege la riqueza, sino la vida cotidiana de la persona que lo necesita.

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

De Verda et al. (2022) profundizan en que, en los sistemas jurídicos contemporáneos, los derechos de uso y habitación no deben entenderse como simples limitaciones al derecho de dominio, sino como formas de expresar la función social de la propiedad. Es decir, la propiedad deja de concebirse como un fin en sí misma y pasa a entenderse como un medio orientado al bien común. En este sentido, la ley se aplica para crear un equilibrio entre los intereses del titular del bien y los de quienes requieren habitarlo en condiciones dignas.

La constitucionalización del sistema jurídico ha evolucionado a la par con el Derecho de Familia. Todo ello se vincula con el principio del interés superior del niño, consagrado en la Constitución de la República (Asamblea Constituyente, 2008). En este sentido, Cárdenas (2021) y del Carmen Junco & Jumbo Quezada (2024) afirman que, al interpretar y aplicar las normas civiles, dicho principio debe ser considerado, de modo que la seguridad y el bienestar de los niños, niñas y adolescentes prevalezcan sobre los intereses patrimoniales de los adultos.

El análisis resulta oportuno, ya que la aplicación del artículo 190 del Código Civil (Congreso Nacional, 2005) en la práctica judicial ecuatoriana todavía presenta ciertas lagunas en cuanto a la interpretación de su verdadero alcance, en particular en lo que respecta a su aplicación cuando existe un único inmueble destinado a vivienda familiar y cuando hay hijos u otras personas dependientes. En muchos procesos de divorcio o de liquidación de la sociedad conyugal, el juez se enfrenta al dilema de aplicar estrictamente la norma o priorizar la protección de la familia, lo que evidencia que esta disposición no ha sido interpretada de manera uniforme y que su aplicación requiere una lectura más amplia que integre el derecho civil con los principios constitucionales de dignidad humana y derecho a una vivienda adecuada.

En ese contexto, el estudio de esta disposición permite examinar cómo una decisión judicial puede buscar el equilibrio entre la interpretación literal de la ley y los principios

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

que orientan al Estado ecuatoriano, en particular la idea de que los procesos de partición de bienes no deben privar a las personas de la estabilidad del lugar en el que habitan. El propósito de este estudio es analizar el alcance jurídico y social del derecho real de uso y habitación contemplado en el artículo 190 del Código Civil ecuatoriano.

MÉTODO

La investigación se desarrolló con un enfoque cualitativo, descriptivo y analítico, dentro de un paradigma interpretativo. El fenómeno jurídico se examinó a partir de significados, contextos y argumentos. El diseño se desarrolló a partir de una revisión documental y análisis de casos, privilegiando la profundidad sobre la amplitud y la coherencia interna entre problema, objetivo y técnicas.

El estudio se desarrolló en Ecuador, entre marzo y septiembre de 2024. Se tomó como eje de análisis el artículo 190 del Código Civil y la manera en que su aplicación se refleja en los conflictos por la partición de bienes sociales; principalmente, si existe un solo inmueble que sirve como vivienda familiar. En estos casos, el derecho de propiedad se entrelaza con la necesidad de resguardar el hogar y garantizar el bienestar de quienes lo habitan.

Con el fin de comprender esta dinámica se revisaron resoluciones judiciales emitidas en materia de familia que debatían sobre el uso y la habitación. La selección de la muestra se realizó de forma intencional, sin recurrir al azar, escogiendo aquellas resoluciones de segunda instancia que mostraban con mayor claridad la argumentación jurídica y la pertinencia del tema. Durante todo el proceso se mantuvo la reserva de identidad de las partes y se respetaron los principios éticos de confidencialidad, procurando que el estudio, además de su valor técnico, preserve la dimensión humana del conflicto que analiza.

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

Como unidades de análisis se consideraron:

- a) la interpretación judicial del derecho real de uso y habitación,
- b) la ponderación del interés superior del niño frente al derecho de propiedad,
- c) los efectos prácticos de la decisión sobre la vivienda familiar.

Las fuentes primarias incluyeron la Constitución de la República (Asamblea Nacional Constituyente, 2008), el Código Civil (Congreso Nacional, 2005), el Código Orgánico General de Procesos (2015) y la sentencia analizada. Las fuentes secundarias abarcaron doctrina civil y literatura especializada. La recolección de información se efectuó mediante revisión sistemática de documentos y fichaje analítico. El procesamiento se realizó con análisis de contenido y codificación temática, siguiendo las fases de inmersión, categorización y triangulación.

Los criterios de rigor propios del método fueron la credibilidad (coincidencia entre la lectura normativa y la argumentación desarrollada en la sentencia), la transferibilidad (descripción de la situación y circunstancias del caso) y la confirmabilidad (registro rastreable de citas y pasajes normativos). La investigación fue revisada y aceptada por el Comité de Ética y el Consejo Científico de la respectiva unidad académica. De igual manera, se consideraron aspectos relacionados con la confidencialidad, la protección de datos y la no identificación personal de los involucrados.

RESULTADOS

Lectura sistemática del artículo 190 CC

Dentro del Derecho de Familia ecuatoriano, los conflictos que surgen al momento de repartir los bienes sociales suelen convertirse en escenarios de tensión donde se enfrentan los intereses patrimoniales de los cónyuges con el deber de proteger a la familia, entendida como el núcleo esencial de la sociedad. Uno de los casos más delicados aparece cuando, al disolverse la sociedad conyugal, solo existe un bien que

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

sirve de vivienda familiar. Es allí donde la ley busca equilibrar el derecho de propiedad con la protección de quienes resultan más vulnerables, otorgando al cónyuge que tiene bajo su cuidado a los hijos un derecho real de uso y habitación sobre ese inmueble (Núñez Jiménez, 2025).

El artículo 190 del Código Civil, modificado mediante la Ley publicada en el Registro Oficial Suplemento 526 del 19 de junio de 2015, tiene una naturaleza mixta, pues combina elementos del ámbito civil y del familiar. El artículo procura armonizar el régimen de propiedad con el deber tanto del Estado como de la familia de garantizar condiciones de vida dignas para los hijos menores de edad, los jóvenes que aún estudian y dependen económicamente, así como para las personas con discapacidad. Si se analiza este artículo desde una lectura sistemática, puede entenderse que no se trata únicamente de una norma sobre los efectos patrimoniales de la disolución del matrimonio, sino de una expresión concreta del principio del interés superior del niño y del derecho a una vivienda adecuada establecidos en la Constitución de la República, especialmente en sus artículos 30, 39, 44 y 375 (Congreso Nacional, 2005; Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

Por eso, el derecho de uso y habitación no debe verse como un privilegio personal del o la cónyuge que mantiene la custodia, sino como un instrumento jurídico que busca proteger a la familia, limitando de forma temporal el ejercicio pleno de los derechos de copropiedad del otro cónyuge, para asegurar así la estabilidad y el bienestar material de los hijos y de las personas que dependen de ellos.

De este modo, el artículo 190 del Código Civil señala:

El cónyuge a quien se le confíe el cuidado de los hijos menores de dieciocho años, adultos hasta la edad de veintiún años que demuestren que se encuentran cursando estudios [...] tendrá derecho real de uso y habitación, en el caso de que exista un solo bien social destinado a vivienda (Congreso Nacional, 2005).

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

Visto desde una lectura sistemática, este artículo se enlaza directamente con los artículos 825 y los que siguen dentro del Código Civil (Congreso Nacional, 2005), donde se explican los derechos reales de uso y habitación, entendidos como aquellos que permiten a una persona servirse de una cosa ajena para cubrir sus propias necesidades o las de su familia sin cambiar su naturaleza ni apropiarse de sus frutos. La diferencia del artículo 190 está en que este derecho no nace de un contrato ni de un acto voluntario, sino de una decisión del juez emitida durante un proceso de divorcio o de liquidación de la sociedad conyugal, lo que le da un carácter constitutivo y de protección (Calva Vega et al., 2021).

El segundo inciso confirma que el uso del derecho impide que el otro cónyuge continúe en la misma vivienda, lo que significa una exclusión legítima de la posesión y se justifica por la necesidad de cuidar la seguridad emocional y física de los hijos y del cónyuge que tiene su custodia, sobre todo cuando existen conflictos o situaciones de violencia intrafamiliar. Esto en relación con las medidas de protección del Código Orgánico General de Procesos (COGEP) y la Ley Orgánica para Prevenir y Erradicar la Violencia contra la Mujer, que admiten que el juez pueda ordenar las medidas para impedir el contacto o la convivencia forzada entre las partes. El artículo confirma, en el ámbito registral, que la sentencia o resolución mediante la cual se constituye este derecho debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad, asegurando así que produzca efectos frente a terceros y reafirmando su naturaleza de derecho real, distinguiéndolo de un mero derecho personal (Lima-Andrade et al., 2025).

Se trata de una inscripción que garantiza la seguridad jurídica, ya que permite que el derecho de uso y habitación subsista mientras se mantengan las razones que lo motivaron, de modo que el bien no pueda ser vendido ni arrendado. Interpretado conforme a su finalidad, se advierte que la intención del legislador no fue limitar de manera permanente el derecho de propiedad, sino alcanzar un equilibrio razonable entre este y los ideales de solidaridad y protección familiar. Por ello, este derecho llega a su

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

fin cuando los hijos alcanzan la mayoría de edad, dejan de depender económicamente del cónyuge custodio o desaparecen las condiciones que motivaron su otorgamiento (Naranjo, 2019).

Naturaleza y efectos del derecho real de uso y habitación

El derecho real de uso y habitación establecido en el artículo 190 del Código Civil ecuatoriano tiene una naturaleza compleja que se mueve entre el derecho de propiedad y el derecho de familia. Aunque forma parte de los derechos reales regulados en los artículos 825 y siguientes del mismo cuerpo legal, no surge de un acuerdo entre particulares ni de un acto voluntario, sino de una decisión judicial basada en razones de protección familiar. Se convierte así en un derecho de carácter asistencial y temporal que busca preservar el hogar y garantizar condiciones mínimas de vida digna para los hijos y las personas que dependen del cónyuge custodio.

Su naturaleza jurídica puede entenderse a partir de tres rasgos esenciales.

- Es real, porque recae directamente sobre un bien inmueble específico. La vivienda familiar al constituirse judicialmente e inscribirse en el Registro de la Propiedad adquiere validez frente a terceros, manteniendo su eficacia incluso si el dominio cambia de dueño.
- Es personalísimo, porque no puede venderse, cederse o arrendarse, ya que está ligado de forma directa a la persona beneficiaria y a la necesidad que lo origina.
- Es temporal, pues su vigencia depende de que sigan existiendo las circunstancias que le dieron origen, como la minoría de edad de los hijos, su dependencia económica mientras estudia o la presencia de una discapacidad que impida su autosuficiencia.

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

Desde la doctrina, Larrea (2008) considera que:

El derecho de uso y habitación es una de las expresiones más humanas del derecho civil porque no protege la riqueza sino la vida diaria y el bienestar del beneficiario, idea que se refleja en el sentido del artículo 190, donde el uso y la habitación se entienden más como formas de solidaridad familiar que como limitaciones a la propiedad. (p. 42).

El propósito de este derecho está en su función equilibradora, ya que actúa como un mecanismo jurídico que busca armonizar el derecho de propiedad con el deber de protección familiar. Por tanto, cuando la vivienda es el único bien social, el uso y la habitación ofrecen estabilidad a quienes más la necesitan, evitando que la división de bienes deje a los hijos o al cónyuge custodio sin hogar. No se trata de beneficiar a uno de los cónyuges, sino de mantener el espacio familiar como un entorno de desarrollo emocional, educativo y afectivo (Knight Soto & Delgado Knight, 2025).

En cuanto a su inscripción, la ley establece que la sentencia o resolución que constituye este derecho debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que reafirma su naturaleza de derecho real y asegura su oponibilidad frente a terceros. De este modo, la inscripción no solo formaliza el derecho, sino que garantiza que el inmueble permanezca destinado a vivienda familiar, evitando que pueda ser vendido, hipotecado o sometido a actos que comprometan la estabilidad del hogar (De la O Campos et al., 2023).

Por tanto, el derecho real de uso y habitación, en el contexto de la disolución de la unión matrimonial, no se reduce a ser una figura técnica del derecho civil, sino que refleja los principios constitucionales de solidaridad, la protección de la familia y la prevalencia del interés superior del niño, que orientan el ordenamiento jurídico ecuatoriano y la labor de los jueces en la interpretación de las normas civiles (Mancheno, 2019).

Efectos registrales y oponibilidad frente a terceros

El derecho real de uso y habitación que se reconoce en el artículo 190 del Código Civil solo alcanza plena validez jurídica cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad. Esa

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

inscripción es la que le da existencia frente a terceros y lo convierte en un derecho real con fuerza pública. No es un simple trámite ni una formalidad sin sentido, sino el acto que transforma una decisión judicial en una garantía visible, estable y respaldada por la seguridad jurídica (Knight Soto & Delgado Knight, 2025).

Esta obligación de registro está en sintonía con el principio de publicidad registral que rige en la legislación civil ecuatoriana, según el cual todo acto o carga que afecte el dominio de un inmueble debe constar inscrito para que produzca efectos frente a todos. Por eso, el primer inciso del artículo 190 dice claramente que la providencia o sentencia que cree este derecho deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad respectivo. La doctrina coincide en que el registro no es algo accesorio, sino el paso que le da vida al derecho. Larrea (2008) explica que:

En los derechos reales sobre inmuebles la inscripción cumple una doble función, porque sirve para dar certeza y también para permitir que el derecho pueda hacerse valer frente a terceros. De modo que, sin esa inscripción, el uso y habitación no tiene eficacia externa, y eso podría dejar al cónyuge beneficiario y a los hijos en situación de riesgo o vulnerabilidad, sobre todo ante procesos de ejecución, remate o venta del bien. (p. 52)

La inscripción tiene como efecto principal otorgar seguridad jurídica y estabilidad a la posesión protegida, impidiendo que el otro cónyuge pueda hipotecar, vender o disponer del inmueble sin que antes se extinga el derecho, ya que el registro funciona como una barrera que protege al hogar familiar frente a intereses patrimoniales externos. Además, la posibilidad de oponer el derecho frente a terceros produce efectos importantes en el ámbito judicial y notarial, porque en los procesos de partición o adjudicación los jueces y registradores deben comprobar que el derecho esté debidamente inscrito antes de permitir cualquier transferencia, garantizando así su continuidad. Incluso si el propietario fallece, los herederos están obligados a respetar la vigencia del uso y habitación mientras subsistan las causas que lo originaron, asegurando la protección familiar después del divorcio (De la O Campos et al., 2023).

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

Desde la perspectiva constitucional, el registro tiene también una función social, porque vuelve visible y verificable la protección del hogar, evitando que mujeres, hijos o personas con discapacidad queden desamparados frente a desigualdades económicas. Se convierte así en un instrumento de justicia y de cumplimiento del deber del Estado de proteger la vivienda y asegurar condiciones de vida digna, conforme a los Artículos 30, 39 y 375 de la Constitución (Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

Sin embargo, esta oponibilidad no debe entenderse como una carga que pese para siempre sobre el bien. Es una medida de carácter temporal que cumple una función de ayuda y de protección hacia la familia, porque cuando desaparecen las razones que le dieron origen, como cuando los hijos llegan a la mayoría de edad, alcanzan su independencia económica o deja de existir una discapacidad que los haga depender del cónyuge custodio, el derecho se extingue de manera natural. En ese momento, el registrador debe cancelar el asiento respectivo devolviendo el dominio pleno a los copropietarios. Por tanto, el registro no solo le da existencia y fuerza jurídica al derecho, sino que también garantiza su final cuando ya no tiene sentido mantenerlo vigente porque ha cumplido la función social y familiar para la que fue creado (Naranjo, 2019).

Delimitación fáctica del caso analizado

El caso base para este análisis corresponde a un proceso judicial tramitado en la provincia del Azuay, dentro de un juicio de partición de bienes sociales derivado de un divorcio causal, en el cual se debatió la aplicación del artículo 190 del Código Civil ecuatoriano sobre el derecho real de uso y habitación. La controversia giró en torno al destino de la vivienda familiar, único espacio habitado por la madre y el hijo adolescente cuya tenencia había sido conferida judicialmente a ella.

Durante la vida matrimonial, la pareja adquirió dos inmuebles; sin embargo, uno de ellos era una edificación inconclusa que no reunía condiciones de habitabilidad, mientras que el otro constituía la vivienda principal, ocupada de forma continua por la madre y el

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

adolescente. Tras la disolución de la sociedad conyugal, la madre solicitó la constitución del derecho real de uso y habitación sobre este bien, argumentando que allí el adolescente desarrollaba su vida cotidiana, estudiaba y mantenía su entorno social y afectivo.

El juez de primera instancia negó la solicitud al considerar la existencia de dos bienes sociales impedía aplicar el artículo 190 del Código Civil. Frente a esa decisión, la parte afectada interpuso recurso de apelación, alegando que la norma debía interpretarse conforme a su finalidad protectora, especialmente en relación con el principio del interés superior del niño y del derecho a la vivienda digna consagrados en la Constitución.

La Corte Provincial de Justicia del Azuay, a través de su Sala Especializada de Familia, Niñez y Adolescencia, conoció el recurso en segunda instancia y, tras valorar los informes periciales, el entorno del adolescente y la naturaleza de los bienes, concluyó que solo uno de ellos reunía condiciones de habitabilidad. En consecuencia, acogió la apelación y constituyó el derecho real de uso y habitación sobre la vivienda ocupada por la madre y el hijo.

El conflicto central que dio origen a la controversia se situó en la interpretación del artículo 190 del Código Civil ecuatoriano, norma que condiciona la procedencia del derecho real de uso y habitación a la existencia de un “solo bien social destinado a vivienda” (Congreso Nacional, 2005). La cuestión jurídica consistía en determinar si la presencia de dos bienes inmuebles dentro del inventario conyugal, uno habitable y otro inconcluso, impedía reconocer dicho derecho a favor del progenitor custodio y del hijo menor de edad.

El juez de primera instancia adoptó una interpretación restrictiva y literal, centrada en el conteo formal de bienes, sin valorar su habitabilidad ni ponderar adecuadamente los derechos del adolescente. Este enfoque patrimonial desnaturalizó la finalidad protectora de la norma al prescindir de un análisis sustancial de la función que los bienes cumplen en la protección de la vivienda familiar.

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

En su fundamentación, la Sala aplicó los principios de interpretación pro persona (art. 11.3 de la Constitución), el interés superior del niño (art. 11 del Código de la Niñez y la Adolescencia) y el derecho a una vivienda digna (art. 66.26 de la Constitución) priorizando la función social de los bienes y la necesidad de garantizar la estabilidad emocional y territorial del menor de edad. Asimismo, subsanó las omisiones de la primera instancia al incorporar el informe de trabajo social, el cual evidenció que el adolescente llevaba más de diez años residiendo en el inmueble, estudiaba en una institución cercana y mantenía allí su entorno habitual de desarrollo.

Ponderación del interés superior del niño y su impacto decisorio

En la resolución de segunda instancia, el principio del interés superior del niño se constituyó en el eje central del razonamiento judicial, no como una cláusula declarativa, sino como un criterio operativo de decisión, capaz de orientar la interpretación de las normas civiles cuando los derechos de los niños, niñas o adolescentes están en juego.

En este contexto, la Sala desplazó el análisis desde una perspectiva estrictamente patrimonial hacia una comprensión integral del significado de la vivienda para el adolescente, reconociéndola como su espacio de vida, arraigo y desarrollo. Mientras que para el otro cónyuge la propiedad representaba un bien económico, para el menor constituía su entorno cotidiano, vinculado a su estabilidad emocional y continuidad educativa.

En consecuencia, el tribunal se pronunció a favor de su protección, apoyándose en el principio de proporcionalidad y en el deber de preferencia reconocido constitucionalmente. Asimismo, otorgó especial relevancia al testimonio del adolescente, conforme al artículo 60 del Código de la Niñez y Adolescencia, que garantiza su derecho a ser escuchado en los asuntos que le conciernen.

Finalmente, la Corte destacó que la vivienda digna, reconocida en el artículo 66 numeral 26 de la Constitución, no puede ser reducida a su dimensión patrimonial, sino que

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

constituye el espacio donde se desarrollan los vínculos familiares y el sentido de pertenencia. En este sentido, mantener al adolescente en su entorno habitual se configuró como una medida necesaria para asegurar su estabilidad emocional y la continuidad de su proyecto de vida.

DISCUSIÓN

El análisis del artículo 190 del Código Civil (Congreso Nacional, 2005) y de cómo se ha aplicado en los tribunales ecuatorianos muestra que ha habido avances importantes gracias a la lectura constitucional del Derecho de Familia. No obstante, todavía persisten vacíos legales y tensiones prácticas que impiden que el derecho real de uso y habitación se aplique de manera uniforme y efectiva en los procesos de partición de bienes sociales. Estos problemas no se deben tanto al texto mismo de la ley, sino a la falta de desarrollo jurisprudencial y a la resistencia de ciertas corrientes doctrinarias que aún conservan una visión patrimonialista del derecho civil (Knight Soto & Delgado Knight, 2025).

Uno de los vacíos más evidentes está en la falta de precisión sobre la duración y las condiciones para que este derecho se extinga. El artículo 190 no fija un límite de tiempo ni un procedimiento claro para cancelar la inscripción una vez que desaparecen las circunstancias que le dieron origen. Esa falta de claridad ha llevado a interpretaciones distintas, pues algunos jueces lo consideran un derecho que dura solo mientras exista la custodia o la dependencia de los hijos, mientras que otros lo extienden más allá de la mayoría de edad. Lo anterior provoca inseguridad jurídica y nuevos conflictos entre los ex cónyuges, por eso resulta urgente que la jurisprudencia defina criterios uniformes sobre su vigencia basados en parámetros objetivos de necesidad y temporalidad (Cárdenas, 2021).

El otro punto problemático es la aplicación del segundo párrafo del artículo 190, que contempla la exclusión del otro cónyuge de la posesión del bien. Si bien esta disposición pretende eliminar la convivencia conflictiva, en realidad se ha utilizado como excusa para

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

justificar la salida de un copropietario sin que exista una orden de protección ni pruebas de perjuicio real para el bienestar familiar. Esta situación ha dado lugar a interpretaciones indebidas de la norma. Por ello, resulta necesario que los jueces establezcan una distinción clara entre la exclusión derivada del derecho de uso y habitación y las medidas de protección personal, que se encuentran reguladas por otros cuerpos normativos, evitando así confundir conflictos de naturaleza patrimonial con situaciones propias de la violencia intrafamiliar.

También se presentan dificultades prácticas con la inscripción en el Registro de la Propiedad. Aunque la ley exige que el derecho sea inscrito, los jueces no lo ordenan expresamente o las oficinas registrales no tienen protocolos claros para hacerlo. Lo anterior debilita la oponibilidad del derecho y reduce su eficacia. Para evitarlo, es necesario que tanto los jueces como los registradores adopten procedimientos estandarizados que garanticen que la inscripción se realice siempre y de manera automática una vez dictada la sentencia (Knight Soto & Delgado Knight, 2025).

De forma más amplia, el mayor vacío se encuentra en la falta de conexión entre el Código Civil y la Constitución. Aunque la reforma del 2015 introdujo un lenguaje más orientado a la protección familiar, el artículo sigue teniendo una estructura civil tradicional que no incorpora de manera expresa principios como la progresividad, la igualdad sustantiva o el enfoque de derechos. Por tanto, la aplicación del articulado depende del criterio del juez y genera decisiones desiguales. Resulta necesario impulsar una reforma o al menos un desarrollo jurisprudencial vinculante que actualice el artículo 190 y lo alinee con los principios constitucionales y con los estándares internacionales de protección de la infancia y de la familia.

De este estudio surgen algunos lineamientos que podrían orientar la práctica judicial para hacer más coherente y efectiva la aplicación del artículo 190. Interpretar la norma de manera constitucional entendiendo que el derecho de uso y habitación no es un favor legal, sino una expresión de derechos como la vivienda digna, la protección familiar y el

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

interés superior del niño. Se debe exigir como parte del análisis una fundamentación probatoria sólida que acredite la existencia de dependencia económica o de personas con discapacidad, establecer en toda sentencia el tiempo de vigencia del derecho y el procedimiento para su cancelación, disponer siempre la inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad para garantizar su oponibilidad y aplicar la exclusión del otro cónyuge solo cuando sea realmente necesaria para proteger la estabilidad y seguridad de los hijos evitando que se convierta en una medida de castigo o despojo.

Estos criterios no reemplazan la necesidad de una reforma legal, pero sí pueden servir como guía práctica para los jueces y registradores de la propiedad y ayudar a que las decisiones se mantengan en armonía con la Constitución y con los tratados internacionales sobre derechos humanos.

CONCLUSIONES

El estudio permitió comprobar que el artículo 190 del Código Civil ecuatoriano representa un punto de equilibrio entre el derecho de propiedad y los principios constitucionales que protegen a la familia, el interés superior del niño y el derecho a una vivienda digna, configurándose como una figura jurídica de carácter mixto, tanto civil como familiar, que va más allá de lo patrimonial para cumplir una función social y humana.

El análisis jurisprudencial ha determinado que los tribunales ecuatorianos han avanzado hacia una interpretación más constitucional del derecho civil. No obstante, persisten vacíos en la interpretación relativos a la duración del derecho, los efectos de su inscripción y el alcance de su aplicación. Las decisiones judiciales más recientes evidencian un cambio de paradigma relevante: la vivienda ya no se considera únicamente como un activo patrimonial, sino como un espacio destinado a garantizar seguridad, crecimiento y el desarrollo personal. En este contexto, el interés superior del niño se consolida como un criterio determinante en la toma de decisiones judiciales y como un eje central de la argumentación de tribunales.

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

Sobre este mismo punto, se concluye que la inscripción del derecho de uso y habitación en el Registro de la Propiedad es un requisito indispensable para su oponibilidad frente a terceros, pues se trata de una formalidad que otorga certeza jurídica al derecho y garantiza la continuidad de la protección familiar. Sin embargo, sigue siendo necesario fortalecer la práctica judicial y registral mediante directrices claras y uniformes que permitan su adecuada aplicación y eviten interpretaciones que desnaturalicen su sentido original.

Por último, el estudio confirma que el artículo 190 no debe interpretarse al margen de la Constitución ni de los tratados internacionales de derechos humanos. Desde esta perspectiva, resulta imprescindible reconocer la función social de la propiedad, la importancia de la familia como núcleo fundamental de la sociedad y la dignidad humana como fundamento del ordenamiento jurídico.

FINANCIAMIENTO

No monetario.

AGRADECIMIENTO

A todos los actores sociales involucrados en el desarrollo de la investigación.

REFERENCIAS CONSULTADAS

- Asamblea Nacional Constituyente. (2008, octubre 20). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449. <https://surl.li/hbydzb>
- Asamblea Nacional. (2015, 22 de mayo). *Código Orgánico General de Procesos*. Registro Oficial Suplemento 506. <https://n9.cl/g9ulm>
- Cabello Vargas, F. (2025). Los bienes familiares: entre la protección de la familia y la incerteza para los terceros. *Revista de ciencias sociales (Valparaíso)*, (86), 143-196. <https://dx.doi.org/10.22370/rcs.2025.86.4787>

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

- Calva Vega, Y. G., Riofrio Sotomayor, M. E., & Prado Calderón, E. B. (2021). *Derechos emergentes del matrimonio y de la unión de hecho: Análisis jurídico comparativo. Dilemas contemporáneos: Educación, política y valores*, 9(número especial 1), Artículo 71. <https://doi.org/10.46377/dilemas.v9i.2979>
- Cárdenas, N. (2021). Interés Superior del Niño, Niña y Adolescente en Ecuador. *Iustitia Socialis. Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas*. 6(10), 164-177. <https://doi.org/10.35381/racj.v6i10.1216>
- Congreso Nacional. (2005, junio 24). *Código Civil*. Quito. Registro Oficial Suplemento No. 46. <https://www.quito.gob.ec/lotaip2013/a/CodigoCivil2005.pdf>
- Cordero Álvarez, C. I. (2025). Efectos patrimoniales de las uniones familiares y cuestiones vinculadas desde una perspectiva del Derecho internacional privado europeo y español: la atribución del uso del domicilio familiar tras la disolución. (2025). *Cuadernos De Derecho Transnacional*, 17(1), 329-352. <https://doi.org/10.20318/cdt.2025.9332>
- De Verda, J., Atienza, M., & Serra, A. (2022). *Derecho civil (Derechos reales)*. III. Tirant lo Blanch. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=737125>
- De la O Campos, A. P., Edouard, F., & Ruiz Salvago, M. (2023). Effects of land titling on household tenure security and investments: Evidence from Nicaragua. *Land Use Policy*, 126, 106547. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106547>
- del Carmen Junco, G. A., & Jumbo Quezada, D. G. (2024). Ineficacia en el cobro de pensiones alimenticias dentro de los procesos judiciales en el Ecuador. *Prohominum*, 6(4), 40–52. <https://doi.org/10.47606/ACVEN/PH0284>
- Knight Soto, I., & Delgado Knight, M. I. (2025). Garantizando la Seguridad Jurídica: claves para la implementación del derecho a una vivienda adecuada. *Estudios constitucionales*, 23(1), 36-55. <https://dx.doi.org/10.4067/s0718-52002025000100036>
- Larrea, J. (2008). *Manual elemental de derecho civil del Ecuador : el usufructo, derechos de uso y habitación, patrimonio familiar y las servidumbres*. Corporación de Estudios y Publicaciones. <https://n9.cl/014zt>

Nancy Susana Cárdena-Yáñez; María Elena Coello-Guerrero; Vicente Manuel Solano-Paucay

Lima-Andrade, M. J., Alfonso-González, I., & Castro-Sánchez, F. J. (2025). El derecho a la propiedad ante la extinción del usufructo por fallecimiento en Ecuador. *Noesis. Revista de Investigación*, 7(número especial 2), 215–225. <https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.547>

Mancheno, M. (2019). *Los derechos reales de uso, usufructo y habitación y su repercusión en la limitación del dominio*. [Trabajo de Maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Institucional UCSG. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/12112>

Naranjo, M. (2019). *Los derechos reales de uso, usufructo y habitación y su repercusión en la limitación del dominio*. [Trabajo de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Digital UCSG <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/12112>

Núñez Jiménez, C. A. (2025). Sobre la naturaleza alimenticia de los derechos reales de usufructo, uso o habitación constituidos sobre bienes familiares. *Pro Jure Revista De Derecho - Pontificia Universidad Católica De Valparaíso*, 64. <https://doi.org/10.4151/SO2810-76592025064-1439>

Seear, K., & Mulcahy, S. (2024). *Making kin with more-than-human rights: Expert perspectives on human rights and drug policy*. *International Journal of Drug Policy*, 133, 104597. <https://doi.org/10.1016/j.drugpo.2024.104597>