



43 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

VIVIENDAS COLABORATIVAS

Herramienta para la planificación del proyecto de vida de las
personas adultas mayores

Tema III: Adultos Mayores

Coordinación:

Not. Gonzalo M. VÁSQUEZ
Not. María Cecilia LÓPEZ

Autora: Not. Macarena Morcillo

Categoría: Trabajo individual

INDICE:

1. Introducción
2. Nuevas perspectivas en torno a la vejez. Derecho humano a la vivienda de las personas adultas mayores.
3. Genealogía de las viviendas colaborativas. Principios y características.
 - 3.1. El modelo cooperativo.
 - 3.2. Régimen jurídico. Derecho real de uso y habitación
 - 3.3. Algunos obstáculos y posibles alternativas. El rol del Estado como garante principal de los derechos humanos.
4. Centralidad social del cuidado. Aportes de las viviendas colaborativas para desfamiliarizar y desinstitucionalizar los cuidados.
5. Conclusiones

Ponencias

Bibliografía

1.Introducción:

El objetivo de este trabajo es visibilizar las potencialidades de las viviendas colaborativas como alternativa para un envejecimiento activo y saludable de las personas adultas mayores; al mismo tiempo analizar cómo la implementación de esta figura, en un escenario de envejecimiento acelerado de la población, puede contribuir a reducir brechas de género, atento el impacto favorable que produce esta figura en las dinámicas actuales de distribución de los cuidados.

2. Nuevas perspectivas en torno a la vejez. Derecho humano a la vivienda de las personas adultas mayores.

En los últimos tiempos, nos encontramos asistiendo a un proceso de envejecimiento de la población de carácter significativo, producto principalmente del aumento de la esperanza y calidad de vida, y la disminución de las tasas de natalidad y mortalidad. Según estimaciones de Naciones Unidas se calcula que en 2050 el número de personas de edad ascenderá a más de 2000 millones, es decir, el 22% de la población mundial, cifra sin precedentes que duplica el actual 11% de la población de más de 60 años¹.

En América Latina y el Caribe, el proceso de envejecimiento viene siendo más acelerado. En 1950, las personas de 60 años y más representaban el 5,2% de población, una cifra muy similar a la del continente Africano (5,3%). Sin embargo, desde mediados de la década de 1960, la proporción de personas mayores en la región comienza a aumentar de manera sostenida y, desde la década de 1970, sigue una tendencia muy similar a la de los países orientales. Se prevé que este crecimiento continúe en las próximas décadas y que en 2030 este grupo poblacional aumente de 88,6 millones a 114,9 millones de habitantes, que representarán el 16,5% de la población total para la región.²

¹ Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer. Recomendación General N° 27/2010. Sobre las mujeres de edad y la protección de sus derechos humanos.

² Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Envejecimiento en América Latina y el Caribe: inclusión y derechos de las personas mayores (LC/CRE.5/3), Santiago, 2022.

Todos estos datos son coincidentes con los arrojados a nivel local en donde se estima que para el año 2040 la proporción de personas mayores de 60 años, en Argentina, ascenderá al 20,6%.³

Hay que resaltar que esta población a su vez, se encuentra altamente feminizada, es decir, a mayor edad, los porcentajes de mujeres predominan por sobre los varones. En el rango de 60 a 64 años, se observa un 47% de varones y un 53% de mujeres, y la brecha comienza a ampliarse significativamente, en los grupos de edad a partir de los 80 años donde hay un 37% de varones y un 63% de mujeres.⁴

Todos estos no son simplemente datos estadísticos sino que dan cuenta de un fenómeno a nivel mundial, que supone una serie de oportunidades pero también importantes y complejos desafíos, sobre todo para los Estados de nuestra región. Desafíos vinculados a la posibilidad, o no, de cumplimiento de los compromisos internacionales de derechos humanos asumidos en tanto *el envejecimiento en los países en desarrollo se produce en un momento en que el nivel de crecimiento socioeconómico es muy inferior al que existía en su momento en los países desarrollados (Naciones Unidas, 2002). Por ello, algunos autores prevén que el ejercicio de la ciudadanía social en la vejez será uno de los grandes retos de las políticas públicas del siglo XXI.*⁵

En este contexto, las personas adultas mayores conforman uno de los colectivos más vulnerables y desprotegidos. Al respecto, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha señalado que *“en los períodos de recesión y de reestructuración de la economía, las personas de edad corren mayores riesgos”*⁶ situación que obedece principalmente a que *las instituciones, en términos estructurales e ideológicos, aún no se han adaptado a la nueva estructura etaria de la población y continúan funcionando de acuerdo con un*

³ Estado de situación de salud de las personas mayores. Ministerio de Salud de la Nación. Año 2020.

⁴ *Ibidem.*

⁵ HUENCHUAN, S y MORLACCHETTI, A. Derechos sociales y envejecimiento: modalidades y perspectivas de respeto y garantía. Pag. 148

⁶ Comité de Derechos Económicos, sociales y culturales. Observación General N° 6/95. Los derechos económicos, sociales y culturales de las personas mayores”, Nueva York, 1995. (párr.17)

imaginario basado en la juventud, en el que muchas personas asocian a la vejez indefectiblemente con una palabra clave: pérdida (Huenchuan, 2003).⁷

La vejez, en tanto construcción social, ha estado atravesada históricamente por un imaginario colectivo peyorativo relacionado directamente con la enfermedad, la dependencia, la improductividad y el aislamiento. En igual sentido, las políticas públicas que abordan “los problemas” de la vejez, siempre se han enfocado desde una perspectiva asistencialista, pero nunca reivindicativa.

Sin embargo, las crecientes demandas de estos sectores por el reconocimiento de sus derechos, sumado al acelerado envejecimiento poblacional de las últimas décadas, traen como consecuencia la necesidad de la adopción de nuevas perspectivas. Una perspectiva de plena ciudadanía, *pasando de modelos asistenciales, al reconocimiento del derecho a la vejez en tanto rama jurídica construida sobre el reconocimiento de los derechos humanos de las personas de edad, en igualdad de condiciones con todas las demás⁸*, es decir, situando a la vejez como parte constitutiva de la condición humana y en igualdad de condiciones que cualquier otra etapa vital.

Como corolario de un extenso desarrollo doctrinario y de una serie de compromisos asumidos por los Estados a lo largo de varias décadas⁹ es que se aprueba en el año 2015 la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores (en adelante CPM) que representó el primer instrumento internacional jurídicamente vinculante que estandarizó los derechos de las personas adultas mayores junto con mecanismos de supervisión, y se ha incorporado a nuestro ordenamiento a través de la ley 27.360 en el año 2017.

La Convención, introduce una perspectiva de la vejez desde un enfoque de derechos, y en particular, una serie de conceptos que vienen a romper con las tradicionales formas de pensar y entender la vejez. Así, refiere al derecho a un

⁷ HUENCHUAN, S y MORLACCHETTI, A. Derechos sociales y envejecimiento: modalidades y perspectivas de respeto y garantía. Pag. 154.

⁸ DAVOBE, M. I. (2013). Ciudadanía y derechos fundamentales de las personas mayores: de las políticas gerontológicas al derecho de la vejez. Revista de la Facultad, Vol. IV N° 1 Nueva Serie II (2013) 19-36.

⁹ Plan internacional de Viena sobre envejecimiento, 1982; Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad (1991); Proclamación sobre el Envejecimiento, 1992; Observación general 6 del Comité DESC; Declaración Política y Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento, 2002; Declaración de Brasilia, 2007; Carta de San José sobre los derechos de las personas mayores de América Latina y el Caribe (2012).

envejecimiento activo y saludable, promoviendo la participación plena y la autonomía como pilares fundamentales.

El envejecimiento activo es definido en la Convención como el *“proceso por el cual se optimizan las oportunidades de bienestar físico, mental y social, de participar en actividades sociales, económicas, culturales, espirituales y cívicas, y de contar con protección, seguridad y atención, con el objetivo de ampliar la esperanza de vida saludable y la calidad de vida de todos los individuos en la vejez, y permitirles así seguir contribuyendo activamente a sus familias, amigos, comunidades y naciones.”*¹⁰

Asimismo, el artículo 7 consagra el derecho a la independencia y a la autonomía de las personas adultas mayores, sobre todo en lo referente a la definición de su plan de vida, y en particular establece: *“Que la persona mayor tenga la oportunidad de elegir su lugar de residencia y dónde y con quién vivir, en igualdad de condiciones con las demás, y no se vea obligada a vivir con arreglo a un sistema de vida específico.”* (inc. b)

Partiendo de estos postulados es que las personas adultas mayores tienen derecho a planificar y a decidir dónde, cómo, y con quién vivir.

En particular, el derecho a la vivienda es un derecho humano con rango constitucional y convencional que goza de una extensa protección legal tanto en el ámbito interno¹¹ como internacional¹², esta última especialmente a través de la labor del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, que en su Observación General número 4, del año 1991 destacó que *el derecho a la vivienda no debe ser interpretado como la posibilidad de tener un techo únicamente, sino que debe considerarse más bien como el derecho de una persona a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte (...) independientemente de sus ingresos o posibilidad de acceso a recursos económicos* (parr.7).

¹⁰ Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores. Art. 2.

¹¹ Art.14 bis de la Constitución Nacional Argentina.

¹² Declaración Americana de Derechos Humanos (art 11); Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (Art.11.1) Convención CEDAW (Art 14.2); Convención de los Derechos de la niñez.(art.27 Inc 3)

La vivienda es el punto de partida para la constitución de la persona, y en él se cristalizan los principios de interdependencia e indivisibilidad que caracterizan a los derechos humanos en general. En este sentido, el acceso a una vivienda adecuada puede ser la condición de posibilidad para el disfrute de otros muchos derechos, y en sentido contrario, la falta de acceso a una vivienda digna, puede acarrear la imposibilidad del disfrute de otros derechos. Respecto de los adultos mayores la vivienda se vuelve sostén de la propia identidad¹³

Sabemos que la edad per se, no coloca a la persona en una situación de vulnerabilidad, pero con la edad se va produciendo una desconexión o desvinculación con la sociedad, no por factores biológicos, sino en gran parte a causa de las barreras que existen en el entorno en el que se desarrolla la persona.

Partimos de la base que tanto las ciudades como las viviendas tradicionales no están pensadas para las necesidades específicas de las personas adultas mayores. La pérdida temprana de independencia para este grupo poblacional se da en gran medida por los diseños urbanísticos de las ciudades que imponen barreras arquitectónicas las cuales dificultan la libre circulación de las personas adultas mayores en condiciones de igualdad. Esto, combinado con la fragmentación de las relaciones sociales y de la vida vecinal constituyen barreras del entorno que generan aislamiento, soledad e incrementan la dependencia. Entorno entendido como espacio físico, pero también social y que resulta determinante para la adaptabilidad de las personas. *Un entorno capacitante logra maximizar las competencias de cualquier persona en el proceso de envejecer*¹⁴, por lo que concluimos que los entornos capacitan y empoderan, o por el contrario, incapacitan y limitan.

¿Pueden entonces las viviendas colaborativas constituir un entorno capacitante y favorecedor de la autonomía de las personas adultas mayores?

¹³ Goizueta, M. P (2020). Protección jurídica de la vivienda en la vejez: Perspectiva interdisciplinaria. TR LALEY AR/DOC/1874/2020

¹⁴ DEL MONTE, Diego Javier. (2017) "Cohousing. Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz". Pag. 22

3. Genealogía de las viviendas colaborativas. Principios y características:

Al referirnos al cohousing o viviendas colaborativas, debemos remontarnos principalmente al derecho nórdico. En particular estos modelos de vivienda, nacen en Dinamarca y Holanda en la década de 1970 y luego se extiende a otros países de Europa y a los Estados Unidos. Estas iniciativas surgen como respuesta habitacional alternativa frente a las problemáticas de la sociedad contemporánea vinculadas al aislamiento, la soledad no deseada y la demanda de mayores cuidados que supone el envejecimiento.

Se trata de modos alternativos de vivienda centrados en la idea de comunidad, donde se combinan espacios privados (casas, departamentos, habitaciones), que garantizan la independencia y la intimidad de las personas, con espacios de uso común o comunitarios. En verdad, son más que un simple tipo o modalidad de vivienda, son fundamentalmente un modo de gestión de los espacios que tienen como objetivo garantizar un lugar donde vivir, manteniendo un alto grado de autonomía, pero al mismo tiempo, creando redes y vínculos de solidaridad y sentido de pertenencia a través de la vida en comunidad.

“Los modelos de cohousing, además de proporcionar una vivienda a la persona y a su familia, comportan sistemas de organización comunitaria con una doble finalidad: dotar a sus miembros de una residencia estable, y hacerlo en un entorno colectivo, de relación con los demás miembros y con la comunidad, combinando los espacios de uso privativo (vivienda, apartamento u otras dependencias) con otros espacios de uso colectivo, común y social”¹⁵.

Una tercera finalidad, aunque quizás no buscada pero sí consecuencia indirecta, y no por ello menos importante, es que las Viviendas Colaborativas contribuyen a la redistribución de los cuidados intrafamiliares, tema que será abordado con mayor profundidad más adelante.

¿De qué hablamos cuando hablamos de viviendas colaborativas?

¹⁵ ALGUACIL MARÍ, M. P.; BONET SANCHEZ, M. P.; GRAU LOPEZ, C. R. (2020) Guía Jurídica y Fiscal del Cohousing Cooperativo en la Comunidad Valenciana.

En nuestro ordenamiento jurídico no hay una regulación de la figura como tal. A su vez, las experiencias existentes en nuestro país hasta ahora no son demasiadas y las que hay, se han implementado de maneras muy disimiles¹⁶.

Sí son más numerosos los aportes doctrinarios hechos sobre el tema, sobretodo doctrina española, la cual tomaremos de referencia para resaltar las características principales de las viviendas colaborativas, que a grandes rasgos son:

Proceso participativo: Esta característica alude a la necesaria participación e involucramiento de los y las futuras residentes en el proyecto desde su inicio. Tanto en el diseño como en el desarrollo constructivo del mismo, y posteriormente, en su gestión cotidiana.

Diseño intencional: El diseño de las instalaciones estará relacionado directamente con los intereses del grupo en particular, pero debe tenerse en miras que éste será determinante a la hora de facilitar las relaciones sociales que son el eje de la vida en comunidad. La vivienda debe ser funcional, segura y accesible¹⁷. En relación a este último punto, se deben tener en cuenta las necesidades específicas de las personas adultas mayores y aquellas que se pudieran suscitar producto del avance de la edad, esto es desde el punto de vista arquitectónico, prever la colocación de rampas, ascensores, o elementos de seguridad.

Debe haber áreas comunes para actividad social y para descanso, garantizar la proximidad con el entorno, pero también la privacidad. Es importante que las construcciones tengan escala doméstica, para dar sensación de abordabilidad. Los espacios excesivamente amplios, así como el tener que recorrer grandes distancias para llegar a los espacios comunes desalienta el contacto con las demás personas, que es el eje central de este tipo de proyectos, sobre todo en el caso de personas adultas mayores.

¹⁶ Para mayor profundidad, ver: Giler, S. (2022). El derecho humano a la vivienda de los adultos mayores: las viviendas colaborativas. 42 Jornada Notarial Bonaerense. San Pedro 2022.

¹⁷ El Comité sobre los derechos de las personas con discapacidad de Naciones Unidas ha dicho en su Observación General Nro 2/2014 que la accesibilidad es una precondition para que las personas con discapacidad tengan una vida independiente y puedan participar plenamente y en igualdad de condiciones en la sociedad.

Autogestión: Son los propios residentes quienes deben gestionar de manera colectiva los servicios y actividades del lugar, lo que a su vez garantiza la constante participación e involucramiento de los habitantes en las actividades de la comunidad. Esto no implica necesariamente que algunas no puedan ser delegadas o tercerizadas, pero serán decisiones que se tomarán conjuntamente.

Estructura Horizontal: No hay jerarquías dentro de las viviendas colaborativas. Si bien alguna o algunas personas pueden ser designadas como representantes, las decisiones son tomadas conjuntamente en asambleas por todos sus integrantes.

Independencia económica: Si bien prima la idea de comunidad y se hacen aportes económicos para el mantenimiento de espacios comunes, no hay una fusión de las finanzas de los integrantes, ni se crea una unidad económica, sino que cada persona conserva su autonomía económica.

La figura de las viviendas colaborativas en verdad, tiene ciertas similitudes o puntos en común desde lo arquitectónico e inclusive desde lo jurídico con los barrios privados, conjuntos inmobiliarios o los inmuebles en propiedad horizontal, pero la diferencia está en la intencionalidad. No se trata simplemente de vivir en un mismo espacio físico. Su característica distintiva es que los futuros residentes se reúnen con el objetivo específico de llevar un estilo de vida comunitario en donde primen los lazos de solidaridad, el cuidado mutuo, la autogestión, que favorecen un mayor nivel de autonomía, y logran una mejor calidad de vida.

Es un formato de viviendas versátil y a la vez heterogéneo que permite adaptarse a las necesidades de cada grupo, abarcando situaciones, posibilidades e intereses muy diferentes.

Por ejemplo existen cohousing intergeneracionales en el que conviven personas de distintos rangos etarios; modelos de cohousing senior que son aquellos focalizados en personas adultas mayores; algunos estructurados arquitectónicamente forma de edificio, otros como casas individuales en torno a un edificio central común; cohousing que eligen adjudicar la plena propiedad a

sus residentes, otros que solo otorgan un derecho de uso. Las posibilidades son muchas y muy variadas.

Como todo proceso de planificación, esta no será una tarea sencilla. Los y las notarias deberemos apelar más que nunca a los principios rectores del notariado latino, que hacen de la nuestra, la profesión idónea para encuadrar este tipo de proyectos. Así, la intermediación en el marco de las audiencias previas, que necesariamente serán más de una, será fundamental para poder dilucidar la voluntad de cada uno de los integrantes, sus intereses, sus temores, sus inquietudes, sus proyecciones y deseos. Deberemos escuchar a todas las partes, tratar de percibir cual es el grado de involucramiento de cada uno en el proyecto, para poder en función de ello, definir cuál será la mejor forma de encuadrarlo jurídicamente.

En este punto quiero hacer una salvedad, y es que, el modelo cooperativo que se describirá en este apartado, requiere un grado de participación e involucramiento elevado por parte de sus integrantes, por lo que, en grupos donde eso no esté tan presente, quizás se requiera de otra solución jurídica.

Asimismo, una alternativa interesante, y necesaria en algún punto, será el trabajo interdisciplinario con otros profesionales, ya sea de la arquitectura, de la ingeniería, del diseño, que aporten sus saberes para un abordaje integral.

Ahora bien, retomando, la forma que se elija para materializar estos proyectos, dependerá de múltiples factores sociales, edilicios o arquitectónicos, de servicios, entre otros.

Sin embargo, adelantamos que en este trabajo nos centraremos únicamente en el análisis una de ellas. La cooperativa con adjudicación de un derecho real de disfrute a sus integrantes.

En línea con las conclusiones de las 42 Jornadas Notariales Bonaerenses en las cuales se concluyó respecto de la necesidad de “Profundizar especialmente en el estudio de las viviendas colaborativas (senior cohousing) con las siguientes características: proceso participativo, diseño intencional, servicios comunes, autogestión y autopromoción. Fomentando a través de la vivienda colaborativa un estilo de vida en el que prime el intercambio social que permita combatir la

tendencia al aislamiento de los adultos mayores promocionando un envejecimiento activo y saludable”, es que en este trabajo, las alternativas que mejor se adecuen para los grandes emprendimientos inmobiliarios que prometen desarrollar proyectos de viviendas colaborativas con el fin de comercializarlas en el mercado, no serán analizadas.

En primer lugar porque ya han sido desarrolladas por otros colegas en trabajos anteriores de mucha utilidad y a los que por razones de brevedad me remito.¹⁸ Y en segundo lugar, porque considero que las viviendas colaborativas tienen un fundamento filosófico muy fuerte vinculado a lo sociocomunitario, a lo autogestivo, y a lo colectivo, lo que, a mi entender, no se condice con la impersonalidad que le pueden llegar a imprimir las desarrolladoras inmobiliarias que vendrían a ser terceros ajenos a la comunidad que se pretende construir, pero con un rol protagónico. Asimismo, la intervención de estos agentes tiende a favorecer la especulación inmobiliaria en relación a la vivienda, desvirtuando el espíritu de las viviendas colaborativas.

Hablar del derecho humano a la vivienda, debe implicar un cambio de paradigma en relación a la concepción de la misma en tanto bien de uso y no de especulación. Por ello es que la propuesta en este trabajo, siguiendo el modelo español, gira en torno a la adopción de un esquema cooperativista, por considerar que es la forma jurídica que más se adecua al espíritu de las viviendas colaborativas.

3.1 El modelo cooperativo:

El punto de partida para comenzar con la planificación de un proyecto de vivienda colaborativa, es la elección de una forma jurídica bajo la cual las personas se van a asociar para llevar adelante el proyecto, en este caso, como ya se adelantó, nos centraremos en la cooperativa. Al asesorar a los requirentes deberemos aclararles que no es obligatoria la asociación, pero si resultará conveniente. ¿Por qué?

¹⁸ BORKA, N. A; CLUSELLAS, E. G; SALIERNO, K. V; SPINA, M. V y ZITO FONTAN, O. C. (2023) Herramientas notariales para la protección de los colectivos vulnerables. Revista Notarial, Vol 994. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Porque la cooperativa es un tipo de entidad que va a tener personalidad jurídica propia, distinta de la de sus asociados. Un nuevo sujeto de derechos distinto de sus miembros, que será titular de sus propias relaciones jurídicas y económicas, que podrá actuar en el mercado de manera independiente, y asimismo, la responsabilidad por las obligaciones que ésta contraiga será independiente de la responsabilidad de sus miembros.

Las cooperativas son definidas en nuestro ordenamiento jurídico como entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios¹⁹. De esta definición surge la naturaleza solidaria y no lucrativa de las cooperativas que las diferencia de otras formas de organización como las sociedades. Se trata de organizaciones voluntarias, controladas democráticamente por sus propios miembros quienes se unen en virtud de un interés común, y en miras a desarrollar una actividad que redunde en la mejora de sus condiciones de vida.

Siguiendo el texto de la ley que las regula, las cooperativas tienen duración ilimitada y se constituyen con un mínimo de diez asociados y un máximo ilimitado, salvo algunas excepciones.

Su espíritu democrático y su estructura horizontal es otra de sus características principales, en tanto las decisiones se toman en asambleas donde a cada asociado se le concede un solo voto, independientemente del capital aportado.

En igual sentido, no conceden ventaja ni privilegio a parte alguna del capital, y los beneficios económicos y sociales de su actividad permanecen en las comunidades en las que se establecen así como las ganancias generadas se reinvierten en la empresa o se devuelven a sus miembros. A su vez la responsabilidad de los asociados estará limitada al monto de las cuotas suscriptas.

Aplicado a las viviendas colaborativas, la cooperativa no solo será la que construya las viviendas, o refaccione el inmueble en caso de que el proyecto se realice en base a un inmueble ya construido, sino que además y fundamentalmente será la encargada de la prestación de los servicios del

¹⁹ Ley 20.337. Artículo 2.

cohousing, los cuales irán desde limpieza, lavandería, mantenimiento de espacios comunes, jardines, servicios de atención de la salud, entre otras.

Es importante que los estatutos constitutivos de las cooperativas contengan entre otras cuestiones, lo siguiente:

-Requisitos para el ingreso a la cooperativa: Por ejemplo, teniendo en cuenta que se trata de viviendas colaborativas para personas adultas mayores podría establecerse un mínimo o máximo de edad.

-Situaciones de dependencia: Tanto a la hora de construir los espacios físicos, como de constituir la persona jurídica cooperativa, es importante prever de que manera se van a abordar las situaciones de dependencia de sus integrantes. Uno de los objetivos principales de las viviendas colaborativas de personas adultas mayores, es poder hacer frente a las contingencias de la vejez de una manera comunitaria, y en el ámbito de nuestro hogar. Contingencias que más tarde o más temprano, terminarán por aparecer, ya sea situaciones de reducción o pérdida de la movilidad, necesidad de asistencia para determinadas actividades, las cuales algunas podrán ser acompañadas por miembros de la comunidad pero otras requerirán atención especializada y eso debe estar previsto

-Forma jurídica o tipo de derecho que se le atribuirá a los cooperativistas para el uso de las viviendas, su extensión tanto temporal como jurídica.

-Aportes o contribuciones que no integrarán el capital social: Prever todos aquellos aportes periódicos que deberán hacer los miembros para hacer frente a los gastos ordinarios y a los servicios prestados. Por ejemplo: mantenimiento y conservación de los espacios, tributos que graven el inmueble, seguros que se contraten, servicios de asistencia médica o atención domiciliaria, entre otras.

3.2. Régimen jurídico. Derecho real de uso y habitación

En cuanto a la forma jurídica o tipo de derecho que se le atribuirá a los cooperativistas para el uso de las viviendas, consideramos que la cooperativa deberá conservar el dominio de los espacios comunes, así como la nuda propiedad de las viviendas, adjudicando a sus asociados un derecho real de

disfrute, como pueden ser el derecho real de uso o habitación sobre las unidades privativas.

Derecho real de uso: Se trata de aquel derecho de naturaleza temporaria, que faculta a su titular a usar y gozar de una cosa ajena, sin alterar su sustancia y con los límites que establezca su título constitutivo (art. 2154). La importancia en la redacción del título constitutivo es que será éste el que determine la extensión del derecho del usuario, y si nada se aclara, se entenderá que supletoriamente se aplican las normas del usufructo.

Lo interesante de esta figura para las viviendas colaborativas es que brinda un margen de libertad a las partes (cooperativa y cooperativistas) de pactar la posibilidad o no de constituir derechos personales sobre la vivienda, otorgando el uso en favor de terceros a través de contratos de locación o comodato, y la posibilidad o no de tomar los frutos de la cosa. Asimismo, al no existir norma alguna en la regulación del CCCN que lo prohíba, se entiende que las partes podrán pactar la transmisibilidad del derecho por actos entre vivos (gratuita u onerosamente).

Estas facultades de las partes, encuentran su límite lógicamente, en las normas de orden público, es decir, en ningún caso podrán pautar la constitución de derechos reales (art. 2156) o la perpetuidad de los derechos de las personas usuarias (art. 2142).

Derecho real de habitación: El derecho real de habitación es acotado precisamente a lo que su nombre indica. La habitación. Según el artículo 2158 del CCCN “*consiste en morar un inmueble ajeno construido, o en parte material de él sin alterar su sustancia*”, lo cual es conteste con uno de los objetivos principales de las viviendas colaborativas, que es satisfacer las necesidades de vivienda de las personas que lo conforman. Este derecho, si bien es de naturaleza temporal, no prevé una cantidad de años determinada para su extinción pudiendo extenderse como máximo a la vida de su titular, por lo que podrá constituirse de manera vitalicia sin problemas. Además, es un derecho de

carácter personalísimo²⁰, por lo que es intransmisible por actos entre vivos, o por causa de muerte.

Esto no significa que al momento del fallecimiento de su titular, el capital aportado a la cooperativa se pierda o quede en favor de ésta. Lo que volverá a manos de la cooperativa es el dominio pleno de esa unidad, quedando los herederos facultados a requerir el aporte de capital realizado por el o la causante excluyéndose, o no, las aportaciones que no hayan integrado dicho capital social, por ejemplo, aquellas realizadas regularmente para mantenimiento de los espacios comunes, pago de servicios cooperativizados que recibe el/la socia, tributos que gravan el inmueble, etc. Por ello es importante prever esta situación en los estatutos de las cooperativas al momento de su constitución.

Asimismo, otra de las ventajas para sostener la utilización de este instituto es que, a diferencia del usufructo y de los frutos en el derecho de uso, el derecho real de habitación está excluido de la garantía común de los acreedores lo que lo hace inembargable e inejecutable frente al incumplimiento de alguna obligación por parte de su titular; esto en virtud carácter alimentario que le reconoce el ordenamiento jurídico a la vivienda²¹ en tanto derecho humano fundamental del titular y su familia. Tampoco se podrán constituir derechos reales o personales sobre el inmueble (art. 2160) ni alterarse el destino previsto al momento de su constitución.

Por todo lo dicho, considero que estas limitaciones del derecho de habitación, resultan en beneficio de su titular, y protectorias del derecho a la vivienda. No parece tener mayor sentido o utilidad otorgar un derecho más amplio cuando el espíritu de este tipo de proyectos está basado en la necesidad de garantizar la habitación, y no en obtener beneficios económicos producto de la explotación de la vivienda.

No obstante, hay que considerar que la utilización de este o cualquier otro derecho real, implica lógicamente una serie de costos que deberán contemplarse, dado que primero habrá que subdividir el terreno para crear las

²⁰Causse, F y Pettis, C.R (2015). Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos Reales. Cap. XII, Uso y Habitación. Ed Hammurabi

²¹ Frontini, E. (2024) Manual para concursos notariales. Capítulo XXVII.

parcelas y traducirlas registralmente en matrículas individuales para luego transmitir el derecho real, mediante escritura pública que se inscribirá en el registro de la propiedad a fin de otorgarle publicidad.

3.3 Algunos obstáculos y posibles alternativas. El rol del Estado como garante principal de los derechos humanos:

Sin perjuicio de los beneficios que pueden aportar las viviendas colaborativas, algunas limitaciones con las que seguramente nos enfrentemos en la concreción de estos proyectos y que debemos tener en mente a la hora del asesoramiento, tiene que ver con la cuestión económica. Para llevar adelante un proyecto de estas características se requiere de un aporte de capital importante, tanto para la adquisición del terreno como para la construcción de las viviendas y sabemos la mayor parte de la población adulta mayor, en Argentina, se corresponde con aquella que percibe haberes previsionales mínimos, por lo que probablemente no sea una opción accesible a gran parte de la población mayor. Esto genera una exclusión económica difícil de vencer desde la plena autogestión.

Para lograr una mayor universalidad de acceso, se podrían pensar articulaciones con el sector público, que es el principal responsable de garantizar el derecho a la vivienda, y el derecho al envejecimiento activo y saludable de las personas mayores. Por ejemplo, explorando la posibilidad de que el Estado ya sea Nacional, Provincial o Municipal conceda beneficios o exenciones impositivas; o bien como sucede en países como España, otorgue la concesión de tierras públicas ociosas o infrautilizadas, para proyectos de estas características.

Un instituto interesante aplicado a las políticas públicas de vivienda, y en particular con miras a la implementación de viviendas colaborativas podría ser el derecho de superficie.²² Así, mediante convenios o acuerdos, las administraciones públicas podrían constituir derecho de superficie a favor de cooperativas u otras entidades similares, sobre suelos de titularidad pública, por un precio menor al que significaría adquirir un dominio pleno, o bien a cambio de un canon periódico para que la cooperativa construya las edificaciones y

²² Para mayor profundidad sobre la aplicación del derecho de superficie al cohousing ver: LAMBER, T. A; MALARA, C; DEL RIO, E. M; RUBINETTI, J. S (2023). El derecho real de superficie en los contratos de previsión de adultos mayores para su propia dignidad de vida. XXXIV ENCUENTRO NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL. Mendoza, 2023.

adjudique el uso de las viviendas a sus asociados, o eventualmente su propiedad temporal. Este derecho es lo suficientemente amplio en términos temporales como jurídicos, en tanto el plazo máximo es de setenta años para las construcciones y ofrece la posibilidad de disponer material y jurídicamente de la propiedad superficiaria a su titular. Finalizado el plazo de duración del derecho, la administración recuperaría la plena propiedad del suelo, además de lo edificado sobre el mismo.

Ambas resultan formas de incentivar las viviendas colaborativas, que ayudan a reducir los costos a los particulares y a través de los cuales el mismo Estado puede beneficiarse por estar cumpliendo sus obligaciones en materia de derechos humanos, sin necesidad de tener que hacer una “inversión” en términos monetarios.

4. Centralidad social del cuidado. Aportes de las viviendas colaborativas para desfamiliarizar y desinstitucionalizar los cuidados:

¿De qué manera pueden ser las viviendas colaborativas una estrategia y una herramienta para ayudar a distribuir los cuidados?

A lo largo de la historia de la humanidad las formas de organización social del cuidado han ido mutando y adquiriendo diversas particularidades en función de las necesidades de las épocas.

Particularmente en los últimos tiempos, los sistemas de cuidados en relación a las personas adultas mayores en Argentina se han dividido principalmente en un modelo familiarista, que constituyen el primer dispositivo de cuidado y donde las generaciones más jóvenes cumplen el papel de proveedoras de asistencia y sostén tanto económico como emocional, afectivo, de salud, entre otros.

Por otro lado, un modelo institucionalizado en donde los geriátricos y/o residencias son los principales elegidos y donde prima la rigidez, la falta de privacidad, la visión uniformizada de las personas, la hipermedicalización, la falta de autonomía y la impersonalidad, lo cual en muchos casos, resulta contrario a los estándares de los cuales hablamos anteriormente como la dignidad de las personas, el respeto por la autonomía de la voluntad y asimismo, atenta contra el derecho al cuidado.

Cuando hablamos de cuidados, o tareas de cuidado, nos referimos a todas aquellas actividades que hacen a la sostenibilidad de la vida humana, como por ejemplo: hacer compras, hacer de comer, acompañar a consultas médicas, suministrar medicación, ayudar en tareas de aseo personas a personas enfermas o con alguna limitación funcional, llevar al colegio y actividades extracurriculares en caso de niños niñas y adolescentes, realizar la limpieza y mantenimiento del hogar, actividades vinculadas con el esparcimiento y ocio, entre muchas otras. Tareas que suelen ser realizadas mayormente por mujeres (madres, hijas, incluso abuelas que cuidan de sus cónyuges o convivientes) y que carecen de un reconocimiento en términos monetarios, y fundamentalmente de derechos, esto es, no hay un reconocimiento de la contribución que estas tareas suponen al bienestar de las personas y de la sociedad en su conjunto.

A modo ejemplificativo, señalamos que en base a los datos aportados por la Encuesta Permanente de Hogares surge que del total de personas que realizan tareas domésticas y de cuidado, un 76% son mujeres y un 24% son varones. El 88,9% de las mujeres las realizan y dedican a este tipo de labores un promedio de 6,4 horas semanales. Mientras tanto, sólo el 57,9% de los varones participa en estos trabajos, a los que les dedican un promedio de 3,4 horas semanales. Inclusive, la brecha se mantiene aun cuando se compara una mujer que trabaja (fuera del hogar y de manera remunerada) en una jornada completa con un varón que se encuentra desempleado (5,9 horas y 3,2 horas respectivamente)²³

La pandemia por COVID-19, puso en evidencia la centralidad de las tareas de cuidado y cómo las desigualdades en relación a la organización de dichas tareas, impacta negativamente en la vida de las mujeres y personas que cuidan. Como bien lo explica Pautassi (2018) mas allá de la creciente inserción de las mujeres en el mercado de trabajo, éstas siguen siendo las principales proveedoras del cuidado, a costa de su autocuidado, tiempo y trayectorias laborales.^{24 25}

²³ D'alessandro; O' Donnell; Prieto. S y Tundis, M (2021) Las brechas de género en la Argentina Estado de situación y desafíos. Pp. 4-5

²⁴ PAUTASSI, L (2018). El cuidado como derecho. Un camino virtuoso, un desafío inmediato. Pag.734.

²⁵ Si bien a nivel internacional aun no hay un reconocimiento expreso del cuidado como derecho en si mismo, la autora plantea el derecho al cuidado, como un derecho humano fundamental considerándolo en sus tres dimensiones. Por un lado el derecho a cuidar; por el otro, el derecho a ser cuidado; y por último y no menos importante, el derecho a cuidarse (autocuidados).

Volviendo a la estructura familiarista, cuando los cuidados son llevados como una obligación, generalmente afectiva (porque alguien debe hacerlo) y no como una opción, es cuando la calidad de los mismos empieza a degradarse, poniéndose en juego no solo el derecho de quien cuida sino de la persona que es cuidada. En este sentido, la CEPAL tiene dicho que, aunque las soluciones familiares (para el cuidado) son un valioso aporte, debieran ser fruto de una opción y no de una necesidad.²⁶

Como se puede recoger de las experiencias de otros países, una de las motivaciones de quienes deciden integrar un cohousing o Vivienda Colaborativa es evitar ser una “carga” para sus familiares.

Dentro de estos modelos, se construyen otro tipo de vínculos, una especie de red de apoyos en los cuales el cuidado entre miembros es informal. No un compromiso u obligación en sí misma.

*“Empleando un concepto mínimo de “comunidad” podemos entender ésta como un conjunto de personas que se vinculan entre sí en el entorno inmediato generando vínculos de cooperación en torno a distintas cuestiones, entre las que destacamos la reproducción y cuidado de las personas y de la propia colectividad”.*²⁷

Se trata de pequeños “servicios” informales de cuidado, basados en las antiguas relaciones de vecindad que pueden ir desde la simple compañía, hasta la compra de medicamentos, alimentos, o asistencia para algunas actividades. Lógicamente, los cuidados especializados o de mayor complejidad deben seguir siendo prestados por personal idóneo y que en muchas de las experiencias españolas fundamentalmente, esos gastos son asumidos por el aporte de todos los miembros del cohousing. Se destina un monto como aporte ordinario para cubrir las necesidades de cuidados especializados de quienes lo requieran.

²⁶ Comisión Económica para América Latina y el Caribe, (2006). La protección social de cara al futuro: acceso, financiamiento y solidaridad (LC/G.2294 (SES.31/3), Santiago de Chile, febrero.

²⁷ Martínez Buján, R. y Vega, C. (2021). El ámbito comunitario en la organización social del cuidado. Pag 3.

Es decir, lo comunitario tiene la potencialidad de generar nuevas formas de sobrellevar los cuidados y la dependencia, basadas en una necesidad común y compartida más allá de la institucionalización y de los cuidados feminizados hacia dentro de los hogares. Pero ello no implica sacar la totalidad del cuidado de los hogares, sino reducir la sobrecarga de responsabilidades en este espacio²⁸ sobre todo cuando va en detrimento de la salud física o emocional de quienes cuidan.

En resumen, la mayor expectativa de vida de la población demanda mayor tiempo dedicado al cuidado. Para evitar que estas mayores exigencias se traduzcan en la sobrecarga de las mujeres que cuidan o bien que redunden en la institucionalización de las personas mayores que requieren dichos cuidados cuando las estructuras familiares no pueden hacerse cargo, es que la redistribución colectiva de los cuidados que se da dentro de las viviendas colaborativas se posiciona como una alternativa a explorar.

5. Conclusiones:

La Convención Interamericana sobre la protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores ha logrado reinterpretar las demandas de un colectivo hasta entonces mayormente invisibilizado, como lo son las personas adultas mayores y traducirlo en un marco jurídico concreto al que, como profesionales del derecho debemos acogernos, respetando y haciendo efectivos sus principios fundamentales.

Los nuevos paradigmas nos colocan frente al desafío de pensar a la vejez como una etapa de plenitud y no de carencia o disminución y donde ser adulto mayor no signifique ser intervenido o asistido por instituciones o por la familia. Poder tener autonomía para decidir donde, como, cuando, bajo qué condiciones se quiere vivir y transitar la vejez, y que esas decisiones sean respetadas.

En este marco, las Viviendas Colaborativas serán una herramienta que debemos tener presente en el ejercicio profesional a la hora de asesorar a las personas

²⁸ KELLER GARGANTÉ, C. (2022) Cuidar en común. Los proyectos comunitarios en la democratización del cuidado. Pag 55.

adultas mayores, en la planificación de su proyecto de vida. Contamos con múltiples herramientas para dar forma a estos proyectos, las cuales dependerán de los intereses específicos del grupo y será una tarea nuestra decidir la mejor forma de encuadrar jurídicamente esas voluntades.

PONENCIAS:

- La Convención sobre la Protección de los derechos humanos de las personas adultas mayores, consagra un cambio de paradigma en torno a la mirada social de la vejez, a través del reconocimiento de su calidad en tanto sujetos titulares de derechos y no como meros receptores de asistencia y protección, paradigmas a los cuales, como profesionales del derecho debemos acogernos tendiendo al respeto y la efectivización de sus principios.
- El desarrollo de viviendas colaborativas constituye una herramienta que el notariado debe estudiar y fomentar, dada su potencialidad como herramienta generadora de un entorno capacitante, que posibilita un envejecimiento activo y saludable de las personas adultas mayores, favoreciendo el ejercicio de sus derechos en forma autónoma y logrando una mejor calidad de vida incluso para personas en situación de dependencia.
- Las viviendas colaborativas fomentan la redistribución de los cuidados, lo que constituye una forma de contribuir a achicar brechas de género, sobre todo en sociedades donde la vejez y las tareas de cuidado están altamente feminizadas.
- Si bien la vivienda colaborativa es una figura abierta y amplia, que se puede adaptar según las necesidades e intereses de cada grupo, y así también pueden adquirir múltiples formas jurídicas, la constitución a través de cooperativas que adjudiquen a los y las asociadas el derecho real de habitación es la que mejor se adecua a sus valores filosóficos.
- Los y las notarias somos profesionales idóneos para asesorar a las personas a la hora de la planificación de su proyecto de vida, respecto de esta alternativa. Sin embargo, el trabajo interdisciplinario con otros profesionales resultará de utilidad para un abordaje integral de este tipo de proyectos.

BIBLIOGRAFÍA:

ALGUACIL MARÍ, M. P; BONET SANCHEZ, M. P; GRAU LOPEZ, C. R. (2020) Guía Jurídica y Fiscal del Cohousing Cooperativo en la Comunidad Valenciana. Universidad de Valencia. España. ISBN: 978-84-09-25953-3

ARTIAGAS LEIRA, A. (2021). Cuidados comunitarios y gobierno común de la dependencia. las viviendas colaborativas de personas mayores. Revista Española de Sociología, ISSN 1578-2824, ISSN-e 2445-0367, Vol. 30, N° 2.

BORKA, N. A; CLUSELLAS, E. G; SALIERNO, K. V; SPINA, M. V y ZITO FONTAN, O. C. (2023) Herramientas notariales para la protección de los colectivos vulnerables. Revista Notarial, Vol 994. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

CAUSSE, F y PETTIS, C. R (2015). Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos Reales. Cap. XII, Uso y Habitación. Ed Hammurabi.

DAVOBE, M. I. (2013). Ciudadanía y derechos fundamentales de las personas mayores: de las políticas gerontológicas al derecho de la vejez. Revista de la Facultad, Vol. IV N° 1 Nueva Serie II (2013) 19-36.

D'ALESSANDRO, M; O'DONNELL, V; PRIETO, S; TUNDIS, F (). "Las brechas de género en la Argentina Estado de situación y desafíos". Dirección Nacional de Economía, Igualdad y Género. Ministerio de Economía.

DEL MONTE, Diego Javier. (2017) "Cohousing. Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz". Colección Estudios de la Fundación Pilares para la autonomía personal. N° 4. España.

FERNANDEZ CUBERO, A. (2015) Cuerpo, género y vejez en las Viviendas Colaborativas para personas mayores. Disponible en: <http://hdl.handle.net/10810/16511>

FRONTINI, E. (2024) en Manual para concursos notariales. Capítulo XXVII. Clusellas, Eduardo G. (Dir). 1°ed Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ed. Astrea. Buenos Aires.

GILER, S. (2022). El derecho humano a la vivienda de los adultos mayores: las viviendas colaborativas. 42 Jornada Notarial Bonaerense. San Pedro, 2022.

GOIZUETA, M. P (2020). Protección jurídica de la vivienda en la vejez: Perspectiva interdisciplinaria. TR LALEY AR/DOC/1874/2020

HUENCHUAN, S y MORLACCHETTI, A. (s/a) Derechos sociales y envejecimiento: modalidades y perspectivas de respeto y garantía. Revista Notas de Población n° 85. CEPAL.

KELLER GARGANTÉ, C; EZQUERRA SAMPER, S. (2021). Viviendas colaborativas de personas mayores: democratizar el cuidado en la vejez. Revista de Estudios Cooperativos, Vol 137.

KELLER GARGANTÉ, C. (2022) Cuidar en común. Los proyectos comunitarios en la democratización del cuidado. Universidad de Catalunya

LAMBER, T. A; MALARA, C; DEL RIO, E. M; RUBINETTI, J. S (2023). El derecho real de superficie en los contratos de previsión de adultos mayores para su propia dignidad de vida. XXXIV ENCUENTRO NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL. Mendoza, Argentina.

MARTINEZ BUJAN, R. y VEGA, C. (2021). El ámbito comunitario en la organización social del cuidado. *Revista Española de Sociología*, 30 (2), a25. <https://doi.org/10.22325/fes/res.2021.25>

PAUTASSI, L (2018). El cuidado como derecho. Un camino virtuoso, un desafío inmediato. *Revista de la Facultad de Derecho de México Tomo LXVIII, Número 272, Septiembre - Diciembre 2018.* pág 717-742. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.22201/fder.24488933e.2018.272-2.67588>

RELLI UGARTAMENDÍA, M. y VÉRTIZ, F. (2021). Desmercantilización y autogestión del hábitat para crear mejores ciudades. En D. Melón, M. Relli Ugartamendía (Coords.), *Geografías del conflicto: Crisis civilizatoria, resistencias y construcciones populares en la periferia capitalista*. La Plata; Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Centro de Investigaciones Geográficas Ciudad: Muchos Mundos Ediciones.

Disponible en: <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/libros/pm.4937/pm.4937.pdf>

SPINA, M. V; GILER, S. (2023). Planificación patrimonial familiar de las personas mayores. Opciones a favor de la autonomía de la voluntad. XXXIV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA. Mar del Plata, provincia de Buenos Aires.

Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios. COHOUSING SENIOR Y COOPERATIVISMO DE CONSUMO. Diciembre 2018, Madrid.

42 Jornada Notarial Bonaerense. Conclusiones Tema 2.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Envejecimiento en América Latina y el Caribe: inclusión y derechos de las personas mayores (LC/CRE.5/3), Santiago, 2022.

Comite para la Eliminacion de la Discriminacion contra la Mujer. Recomendación General N° 27/2010. Sobre las mujeres de edad y la protección de sus derechos humanos

Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Observación General N° 2/2014.

Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales. Observación General N° 4/1991. El derecho a una vivienda adecuada

Comité de Derechos Económicos, sociales y culturales. Observación General N° 6/1995. Los derechos económicos, sociales y culturales de las personas mayores”

Ministerio de Salud de la Nación. Estado de situación de salud de las personas mayores. Año 2020