



COHOUSING EN ADULTOS MAYORES Y LA REALIDAD
ARGENTINA

43JNB- TEMA IV- MECANISMOS INNOVADORES DE
FINANCIAMIENTO.

La vivienda colaborativa o cohousing-

Coordinadores:

Notario **Simón LABAQUI**

Notario Franco SPACCASASSI ORMAECHEA

Trabajo individual

Notaria María Eugenia Gómez

ÍNDICE

- Índice	1
- Introducción	2
- El derecho a la vivienda digna	3
- Organización Jurídica	6
- Conclusión	
- Ponencia	8-
- Bibliografía y jurisprudencia	10-

INTRODUCCIÓN:

El Cohousing tiene su origen en Dinamarca en la década de los sesenta, extendiéndose luego a otros países nórdicos y a Estados Unidos de Norteamérica. El significado de “Co-Housing”, es un término anglosajón que se utiliza para referirse a la vivienda colaborativa y es un modelo de vivienda comunitaria, en el que los propietarios cuentan con un área privada, y a su vez comparten espacios comunes. “Entendemos por cohousing, o el término equivalente español de covivienda, o "coophousing", aquellos sistemas de organización comunitaria de la vivienda, que tienen 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. Coexisten los espacios de uso privativo, departamento, casa particular con espacios de uso colectivo, común y social.

En el caso de adultos mayores, ¿Cuál es la diferencia con un geriátrico o residencias para adultos mayores? Que son los mismos propietarios quienes proyectan, eligen y determinan el grupo de convivencia, tomando como base algún patrón en común.

Hasta hace tres o cuatro décadas, los abuelos, hijos y nietos habitaban muchas veces todos en la misma vivienda y se daba por sentado que los descendientes se ocuparían de los ancianos. El desarrollo social, la mujer posicionada en el mercado laboral, y el cambio de paradigmas y de la visión que se tiene actualmente respecto de la vida en las personas adultas o ancianas, del modelo de familia, y una expectativa de vida más prolongada (se espera a nivel mundial que se duplique para el año 2050, la población mayor de 60 años) nos mueve a preguntarnos cómo, dónde y con quien querríamos vivir una vez alcanzada la edad de “adulto mayor”.

En los países desarrollados los adultos mayores se encuentran tal vez, en una posición más ventajosa pues la mejor situación económica, la capacidad de ahorro durante la vida laboral permite la libre elección.

El desafío planteado es ubicar en el Derecho Argentino la herramienta y opción jurídica que nos permita enmarcar el cohousing para ancianos en nuestro país, ante la diversidad económica y social.

1. El Derecho a la vivienda digna

El derecho al acceso a una vivienda digna se encuentra protegido en nuestro ordenamiento en la Constitución Nacional en el artículo 14 bis, y se encuentra reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la ONU de 1948. Vivienda digna para todos los estadios de la vida, es decir tanto para niños, adultos, como así también para adultos mayores.

La posibilidad de elegir la vivienda está condicionada indefectiblemente por la situación económica, la política habitacional, por las normas previsionales y por la facilidad de acceso al crédito, circunstancias que son a la vez causa y consecuencia de la existencia de los distintos niveles económicos y socio culturales.

Asimismo, la protección del derecho de propiedad privada contemplada en la normativa legal, la no invasión del Estado en la economía de los particulares y las normas de orden impositivo son esenciales para poder decidir sobre el futuro habitacional.

Esto nos lleva a plantearnos algunos interrogantes:

- I) ¿A qué nos referimos entonces cuando hablamos de vivienda digna para un adulto mayor?
 - Vivienda segura, donde se encuentre protegido.
 - Vivienda que le permita desarrollar las libertades individuales.
 - Vivienda en la que pueda conservar sus pertenencias.
 - Vivienda que no lo cosifique.

- II) ¿Cómo armonizar y contemplar las distintas situaciones económicas y socio culturales con el cohousing para que no sea privativa de un solo sector social?
 - Establecer una normativa que lo integre y lo regule.
 - Respetar y proteger la decisión del adulto mayor.
 - Proteger el patrimonio del particular.

A nivel estatal nos encontramos en la Argentina con el “Subprograma Casa Propia - Casa Activa” en el Marco del Programa Casa” del Ministerio De Desarrollo Territorial y Habitat del año 2021, para “la promoción y el financiamiento de proyectos para la construcción de complejos habitacionales, en los cuales podrá incluirse equipamiento de espacios comunes y centros de día, para su adjudicación en comodato a personas mayores de SESENTA (60) años de edad”.

Este programa en coordinación con el PAMI prometía: “Durante 2021-2023 construiremos 3.200 viviendas para adjudicarlas en comodato a personas mayores de 60 años, distribuidas en 100 Complejos Habitacionales, con equipamientos comunes y colectivos: áreas para realizar actividades educativas, deportivas y de recreación (biblioteca, pileta, parrilla, huerta) y Centros de Día con atención de salud primaria y terapéutica”. Este proyecto a implementarse está o estaba destinado a aquellos adultos que no sean propietarios de su vivienda.

La situación más conflictiva se plantea en aquel sector social en que muchos adultos son titulares de su única vivienda, de la que a su vez no pueden disponer libremente pues es, en determinados casos, la vivienda además del núcleo familiar de sus herederos.

Si bien el cónyuge supérstite, conforme lo establecido en el artículo 2383 del Código Civil y Comercial de la Nación, puede actualmente ampararse en el derecho a la habitación por lo que tiene garantizada la vivienda, no puede impedir que el bien se incorpore al juicio sucesorio y que los herederos del causante dispongan de los derechos hereditarios y se genere un conflicto familiar de orden económico.

En la mayoría de estos casos, los adultos mayores terminan hacinados en un geriátrico contratado a través de la obra social, despojados de sus pertenencias y de su hogar, y obligados a convivir con personas absolutamente desconocidas, ante la imposibilidad de su entorno familiar de asistir a su cuidado personal.

En otro extremo social nos encontramos con aquellas personas que poseen un patrimonio suficiente que les permita organizarse y destinar uno de los bienes inmuebles para su vivienda protegida en su ancianidad.

En ambos casos, si bien son sectores sociales diametralmente opuestos, se busca encontrar la figura jurídica que permita proteger la vivienda digna, respetar la elección del adulto mayor de reunirse con otros adultos conforme similares gustos, religión,

relación de amistad o de familia. La calidad de vida mejora cuando podemos vivir en un entorno saludable y amigable.

2- Organización Jurídica

Conforme la normativa que nos rige en nuestro país, podemos encontrar distintos derechos reales que servirían de marco jurídico para la organización proyección de la vivienda colaborativa para los adultos mayores de edad.

Debemos tener en cuenta las características, la forma de transmisión, y los derechos personales emergentes de cada uno de ellos:

- I) Conjuntos inmobiliarios: Regulado en los artículos 2073 a 2086 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- II) Propiedad Horizontal: Regulado en los artículos 2037 a 2086 del C.C y C.
- III) Usufructo: Regulado en los artículos 2129 a 2153 del C.C. y C.
- IV) Uso: Regulado en los artículos 2154 a 2157 del C.C. y C

El Conjunto Inmobiliario como el de Propiedad Horizontal en tanto derechos reales sobre la cosa propia como forma de instrumentar la organización del bien inmueble destinado a la vivienda comunitaria; el usufructo y el uso, en tanto derecho real sobre cosa ajena, como forma de protección al adulto mayor.

Los dos primeros, transmisibles tanto entre vivos como mortis causa, por lo que se transmiten a los herederos del titular; los derechos de usufructo y uso se extinguen con el fallecimiento del titular.

En cuanto al tipo de contrato asociativo, podría adoptarse la Asociación Civil, que es una entidad destinada al bien común, sin fines de lucro, pero que a su vez permite la incorporación de nuevos asociados, o bien la Cooperativa, o la simple asociación. A nivel internacional, en España utilizan la figura del cooperativismo por el que la titularidad del bien pertenece a la Cooperativa y sus integrantes solo poseen el derecho de uso.

Estas viviendas colaborativas deben contar con espacios privativos para cada integrante, espacios comunes de interacción socio- cultural, facilidad de acceso y desplazamiento, seguridad interna y externa, y asistencia médica las 24 horas.

En cualquiera de los casos es imprescindible establecer una forma de financiamiento y de sostén económico financiero para el desarrollo de las actividades, mantenimiento del bien inmueble y asistencia médica de sus integrantes

Contemplando los distintos estratos socio-económicos de nuestro país, las diversidades religiosas, culturales y familiares, es que se debería regular de manera amplia y diferente, y no bajo una única forma jurídica y contrato asociativo.

Por lo expuesto, podrían establecerse al menos, dos mecanismos de financiamiento y de organización de las viviendas colaborativas para los adultos mayores.

En primer lugar, aquellos adultos que dispongan de una situación económica favorable que les permita asociarse bajo la forma de asociación civil o simple asociación, con capacidad para adquirir un inmueble, afectarlo a propiedad horizontal, y cuyas unidades funcionales tengan como destino la habitación del adulto mayor constituyente o bien de aquel que por elección de la asamblea se le permita el ingreso. Fallecidos los constituyentes, se disolvería la simple asociación y las unidades funcionales quedarían en cabeza de sus herederos.

En segundo lugar, se presenta la circunstancia de aquellos adultos titulares de una única vivienda, y cuya situación económica financiera no les permite autoabastecerse y sostenerse dignamente. Este tal vez, sea el caso más controvertido y difícil de resolver sin la intervención directa del estado o a través de proyectos gubernamentales que no impliquen exclusivamente una propaganda o de rédito político. El desafío es brindarles las herramientas necesarias y el marco jurídico para otorgarles seguridad y medios económicos que les permitan tener autonomía para decidir dónde y junto a quien desean vivir durante la vejez.

Como primera medida sería interesante un proyecto legislativo por el que el bien que fuera sede del hogar matrimonial pueda ser protegido por su titular y cónyuge y que no integre la porción legítima de la herencia hasta tanto ambos no hayan fallecido. Esto permitiría que el cónyuge supérstite tenga la posibilidad, durante el transcurso de su vida, de administrar el bien libremente, de usufructuarlo sin la conformidad del resto de los herederos del causante.

En la Provincia de Buenos Aires a menudo nos encontramos con adultos mayores que en su juventud emigraron de su provincia natal en búsqueda de nuevos horizontes, de mayores posibilidades de progreso y bienestar económico. Hoy se encuentran retirados del mercado laboral, y en muchas ocasiones acosados por una problemática familiar conflictiva, violenta en algunos casos, y lejos de su tierra natal a la que añoran

regresar para reencontrarse con su familia de origen, llevar una vejez sin sobresaltos, y contar con mecanismos de financiamiento para la proyección de su vivienda.

Cuando los adultos se encuentran en esta última condición, es necesaria la asistencia y colaboración por parte del Estado, a través de un programa estatal de viviendas personales de uso para los adultos mayores financiado por el Estado, que el ciudadano pueda elegir según sus gustos y preferencias. Estas viviendas, como proyecto de cohousing deberán contar con asistencia médica, seguridad, esparcimiento, vigilancia no limitado a aquellas personas que carezcan de vivienda propia como característica excluyente.

IV) Conclusión:

El cohousing para adultos mayores o Senior Living es una excelente herramienta para que el adulto pueda continuar proyectando su vida y llevar una vejez activa, cuidada y digna. Mucho se ha investigado y escrito sobre las viviendas colaborativas en adultos mayores en nuestro país sin poder encontrar una solución abarcativa para todos los estratos sociales y que se encuentre regulada por las normas existentes, tanto jurídicas como de orden impositivo.

Por otro lado, el aspecto social de nuestro rol como notarios de la Argentina nos permite interactuar con toda la sociedad en su conjunto y conocer la problemática tanto social como jurídica existente.

Si bien nuestra legislación reconoce la porción legítima de la herencia que apunta a la protección del patrimonio familiar, en muchos casos se convierte en un impedimento para quien logró alcanzar un patrimonio y ser titular de su vivienda. Recogiendo experiencia en mi rol de Notaria he podido conocer, observar y presenciar conflictos familiares ante los cuales el adulto mayor se encuentra completamente desprotegido y sin herramientas legales y económicas para poder usufructuar su única vivienda, dirigir su vida, aún encontrándose plenamente lúcido y con capacidad para discernir y autovalerse por sí mismo.

Es por tal motivo que estimo necesario modificar la legalización existente de manera tal que el cónyuge supérstite mayor de 60 años y sin hijos menores se encuentre facultado para administrar el único bien inmueble, lo que permitiría el financiamiento y sostenimiento de las viviendas colaborativas para los adultos mayores en condiciones socio económicas inferiores.

V- Ponencia

Se propone:

- Establecer una normativa legal que faculte al cónyuge supérstite mayor de 60 años y sin hijos menores a administrar en su único beneficio el único bien inmueble del acervo hereditario, lo que le permitiría adherirse y participar en un proyecto de las viviendas colaborativas.
- Establecer programas de colaboración y cooperación entre los diversos organismos estatales para la financiación de la vivienda de uso de adultos mayores en condiciones de vulnerabilidad económica.
- Desde nuestra organización notarial asesorar, educar y orientar a nuestros requirentes y a su vez, promover ante las autoridades la creación de acuerdos colaborativos para la organización y planificación de las viviendas colaborativas para los adultos.

IV) Bibliografía consultada

- Revista Notarial número 994- Nancy A. Borka, Eduardo Gabriel Clusellas, Karina V. Salierno, Marcela V. Spina y Otilia del Carmen Zito Fontán.
- Trabajo: Soluciones Reales para las Viviendas Colaborativas de Adultos Mayores- Nancy A. Borka- Jornadas Notariales San Pedro 2022.
- Sucesiones- Análisis e instrumentación notarial, registral y documental- Sebastián E. Sabene.
- Artículo del Notariado Español- MARIÁN LEZAUN- Manuel Antonio Seda (Notario de Sevilla, España)- Cristina Cuesta Lerín,
- LatinAmerican Post - Andrea del Pilar Rojas Riaño- Nota- 25/07/2018.
- Reflexiones del notariado sobre el derecho de familia y sucesiones frente a las nuevas relaciones sociales- Revista Notarial 973.
- Código Civil y Comercial de la Nación.