



***EXPERIENCIAS FUERA  
DE FRONTERAS***

***2025***

## EN ARGENTINA

El desafío planteado es ubicar en el Derecho argentino la herramienta y opción jurídica que permita enmarcar el *cohousing* para personas adultas ante la diversidad económica y social.

El derecho al acceso a una vivienda digna está protegido en el ordenamiento jurídico constitucional en el artículo 14 bis y 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 y adultos como para adultos mayores.

A nivel estatal encontramos en la Argentina el “Subprograma Casa Propia – Casa Activa” en el Marco del Programa 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 60 años de edad.

Este programa en coordinación con el PAMI (Programa de Asistencia Médica Integral) - Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados prometía durante 2021 – 2023 construir 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 está destinado a adultos que no sean propietarios de su vivienda. Ver: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/casapropia/casa-activa>

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 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 los casos, los adultos mayores terminan hacinados en un geriátrico contratado a través de las obras sociales, despojados de sus pertenencias y de su hogar, y obligados a convivir con personas absolutamente desconocidas, ante la imposibilidad de su entorno familiar de asistirles en su cuidado personal.

En otro extremo social nos encontramos con aquellas personas que poseen un patrimonio suficiente que les 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.

### Organización jurídica

En Argentina se pueden encontrar distintos derechos reales que servirían de marco jurídico para la organización y la proyección de la vivienda colaborativa para adultos mayores.

Se debe 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: Regulada en los artículos 2037 a 2086 del C.C. y del C.

- III. Usufructo: Regulado en los artículos 2129 a 2153 del C.C. y C.
- IV. Uso: Regulado en los artículos 2154 al 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.

En cuanto al tipo de contrato asociativo, se puede adoptar la Asociación Civil, una entidad destinada al bien común, sin fines de lucro, que a su vez permite la incorporación de nuevos asociados, o bien la Cooperativa o la simple asociación.

Estas viviendas colaborativas deben contar con espacios privativos para cada integrante, espacios comunes de interacción sociocultural, facilidades 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 para el desarrollo de las actividades de mantenimiento del bien inmueble y de la asistencia médica de sus integrantes.

En un estudio de la situación realizado por la Notaría M. Eugenia Gómez, se deben contemplar los distintos estratos socioeconómicos, así como las diversidades religiosas, culturales y familiares, para regular de manera amplia y diversa, y no bajo una única forma jurídica ni un contrato asociativo. Se podrían establecer al menos dos mecanismos de financiamiento y de organización de viviendas colaborativas para 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 manos de sus herederos.

En segundo lugar, se presenta la circunstancia de aquellos titulares de una única vivienda cuya situación económica y financiera no les permite autoabastecerse ni 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 un 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 con quién desean vivir en la vejez.

Como primera medida, sería interesante un proyecto legislativo por el cual el bien que fuera sede del hogar patrimonial 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 tuviera 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.

Ejemplo: En la Provincia de Buenos Aires a menudo, encontramos 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 situación, es necesaria la asistencia y colaboración del Estado, a través de un programa estatal de viviendas personales de uso para 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 y vigilancia, sin limitar la admisión a aquellas personas que carezcan de vivienda propia como característica excluyente.

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.

Propuesta presentada:

- Establecer una normativa legal que faculte al cónyuge superviviente mayor de 60 años y sin hijos menores a administrar, en su único beneficio, el único bien inmueble del acervo hereditario, lo que permitiría adherirse y participar en un proyecto de viviendas colaborativas.
- Establecer programas de colaboración y cooperación entre los diversos organismos estatales para financiar la vivienda de uso de adultos mayores en condiciones de vulnerabilidad económica.

Han surgido algunos otros proyectos por ejemplo, desde la comunidad judía, como la Asociación Mutual Vidalinda, un edificio de quince pisos con grandes espacios comunes en el barrio Belgrano, que siempre tiene lista de espera. Otro modelo es el de residencias de larga estada que suman apartamentos por separado, como LeDor o We Care en Congreso. Aunque con algunos diferenciales, en general se engloban en la idea de “geriátricos de lujo”.

Desgeriatrizar la tercera edad

El Movimiento Nacional de Viviendas Colaborativas comenzó a gestarse en la primera fase del aislamiento social, preventivo y obligatorio a través de plataformas virtuales en mayo del 2020.

“La Revolución de las viejas”, una iniciativa de la diputada del Frente de Todos por la Ciudad, Gabriela Cerruti, fue la que dio el puntapié a este movimiento.

Las que emprendieron este camino pertenecen a distintas partes del país y, por eso, han conformado un movimiento amplio. Sostienen que es imprescindible que el Estado desarrolle políticas de desgeriatrización e inclusión para los adultos mayores. El proyecto se encuentra en una etapa incipiente. Los diferentes grupos que lo integran están investigando y formándose en materia de legislación.

## EN ESPAÑA

Si bien, el **coliving** y el **cohousing**, como modalidades habitacionales tienen su origen en los países nórdicos de Europa (Dinamarca, Suecia, Noruega), a posteriori se extendieron a otros países, tales como Estados Unidos y a Canadá y se encuentran vinculadas a jóvenes profesionales, con hijos, que deciden escoger estas tipologías de vivienda para propiciar a estos una educación colectiva y colaborativa, mientras atienden sus labores profesionales.

En España, estas alternativas habitacionales, últimamente se han venido desarrollando, como una modalidad alternativa de vivienda colaborativa, cuyo objetivo principal es el desarrollo sostenible de las zonas urbanas, así como la implantación de edificios para estudiantes y jóvenes. La pandemia de COVID-19 y la crisis económico-social que esta causó fueron uno de los motivos de la búsqueda de alternativas más económicas a la vivienda convencional.

Desde el punto de vista estrictamente jurídico, el régimen jurídico para la implantación de edificios en régimen de **cohousing** y **coliving** recién comienza a desarrollarse a partir del año 2023 y existen diferencias entre ambos conceptos.

Cataluña ha sido la primera Comunidad Autónoma que ha regulado los denominados normativamente como “*alojamientos de espacios comunes complementarios*”, más cercanos a la figura del **coliving**, mediante el **Decreto-ley 50/2020**, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler, con el objetivo de desarrollar nuevas fórmulas de alquiler que permitan dar respuesta a la demanda de vivienda con elementos de uso compartido, abaratando el costo de emancipación de los jóvenes e incluso que permita nuevas modalidades residenciales de otras franjas poblacionales como las personas mayores.

De acuerdo con la definición prevista en la norma catalana, los alojamientos de espacios comunes complementarios son viviendas con superficies privativas inferiores a la general prevista para el resto de las modalidades de vivienda, que disponen de espacios comunes complementarios ajustados a requisitos mínimos y de calidad.

La normativa de habitabilidad fija para el espacio privativo con una superficie útil interior no inferior a 24 m<sup>2</sup> y para los espacios comunes complementarios, una superficie útil no inferior a 6 m<sup>2</sup> por alojamiento. En ningún caso, la suma de ambas superficies útiles no puede ser inferior a 36 m<sup>2</sup>. Otro rasgo novedoso de esta normativa es que su objetivo último es fomentar el alquiler y prohíbe la división horizontal del inmueble.

La modificación de las nuevas formas de alojamiento introduce el **coliving** como una **modalidad de residencia compartida dentro de la clase de residencia, consistente en varias unidades de alojamiento**, integradas por un dormitorio y baño cada una, compartiendo el resto de los espacios, tales como cocina y lavandería e incluyendo otros espacios de ocio y trabajo ubicados en el mismo edificio.

Por otro lado, se introduce el **cohousing**, que entra a formar parte de la categoría de vivienda colectiva, dentro de la clase de vivienda con vocación de permanencia, y está **formada por viviendas privadas con dotaciones comunes para uso colectivo**.

La Comunidad de Madrid, mediante la Resolución 940/2022, ha comenzado a impulsar las viviendas colaborativas para personas mayores, también conocidas como cohousing senior, alejadas de los sistemas residenciales tradicionales y basadas en una gestión autónoma, transparente, democrática y participativa, que integra espacios de uso privado y zonas comunitarias.

En la Comunidad Valenciana ha entrado en vigor la ley de viviendas colaborativas, un texto pionero en España que dota de cuerpo normativo a este fenómeno en auge: el *cohousing*.

Los usuarios diseñan, construyen y explotan un complejo de viviendas y zonas comunes, donde el límite entre las esferas privada y comunitaria lo marcan los propios socios. La ley valenciana es pionera en este terreno por varias razones. La promoción del *cohousing* está contemplada en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, pero en ninguna otra región se ha avanzado en la regulación de rango de ley. Solo la Comunidad de Madrid, en el 2022 publicó una resolución para regular la autorización del *cohousing senior* y la autogestión de estos espacios, como lo hemos descrito en el párrafo anterior.

### **Objetivos de la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana.**

**(Ver Boletín Oficial del Estado –Legislación consolidada). Texto consolidado –Última modificación: 30 de diciembre de 2023**

- Hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada mediante un – tipo de viviendas, las colaborativas, en que el factor especulativo se destierre, al acceder a las viviendas mediante el pago de una cuota actualizada, cuyo precio cierto no está sometido a las leyes del mercado.
- Impulsar la reorientación del modelo productivo en materia residencial, mediante la rehabilitación y/o construcción de viviendas con un alto nivel de eficiencia energética, cumplimiento normalizado, asequibilidad en el acceso, descarbonización e integración de las energías renovables, ciclo de vida y circularidad con el fin de lograr un buen nivel ambiental, de bienestar y de salud.
- Promover el hábitat colaborativo, de manera que quienes participen conjuguen el uso privado de una vivienda al mismo tiempo que comparten con otras personas unos espacios y usos comunes. La membrecía de estas comunidades cohabitaría en un conjunto residencial que contaría con los necesarios servicios y suministros complementarios, la convivencia desde la cooperación, basada en un espíritu de solidaridad y tolerancia; tener cubiertas las necesidades materiales que se vayan presentando en la vida; establecer un modelo de organización democrático, horizontal, transparente y participativo con el cuidado de las personas en el centro de su actividad.

La idea vertebral es que los habitantes de la comunidad no sean nunca propietarios de las viviendas que ocupan, sino meros poseedores de un derecho de disfrute de los espacios (que puede ser vitalicio). A cambio, deben pagar cuotas de mantenimiento.

Según el marco regulatorio impulsado por Valencia, cada socio debe tener, al menos, derecho al disfrute privativo de un dormitorio, un salón y un baño. Mientras que otros elementos, como la cocina, el gimnasio o la lavandería serán comunitarios. Esta disposición normativa, diluye el concepto de propiedad tan fuertemente arraigado.