

HelpAge España

las personas mayores cuentan

El derecho a la vivienda digna y adecuada de las personas mayores

Colección

Los derechos humanos de las personas mayores en España: La igualdad de trato y la no discriminación por razón de edad

La presente publicación forma parte de la Colección de informes ***Los derechos humanos de las personas mayores en España: la igualdad de trato y no discriminación por razón de edad.*** Esta edición ha sido subvencionada por el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, a través de la subvención del IRPF.

Informe elaborado por la Fundación HelpAge International España.

Fecha: noviembre 2026.
Copyright: Fundación HelpAge International España 2026.

ISBN 978-84-09-94019-6

El contenido del presente informe ***es responsabilidad única y exclusiva de la Fundación HelpAge International España.*** Cualquier parte de esta publicación puede ser reproducida para fines educativos y sin ánimo de lucro.

Atribuir explícitamente la autoría a HelpAge International España y enviar una copia o enlace de la reproducción a la dirección de correo electrónico: correo@helpage.es

Fundación HelpAge International España
Edificio Impact Hub Prosperidad
C/ Javier Ferrero 10
28002 Madrid

www.helpage.es / correo@helpage.es

La Fundación HelpAge International España es una ONG inscrita el 24 de agosto de 2012 en el Registro de la Fundación del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, con el número 28-1679 e inscrita el 17 de octubre de 2013 en el Registro de ONGD de la AECID. Es afiliada de la red global HelpAge International, y miembro de la Asociación Española de Fundaciones, de la FONGDCAM y de la CONGDE.

Subvencionado por:

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES Y AGENDA 2030
POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL

Abreviaturas

AAPP: Administraciones Públicas.

ACNUDH: Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos.

ADR: Alternative Dispute Resolution (mecanismos alternativos de resolución de conflictos).

ASUFIN: Asociación de Usuarios Financieros.

BCE: Banco Central Europeo.

CC: Código Civil.

CCAA: Comunidades Autónomas.

CCCat / CCCataluña: Código Civil de Cataluña.

CCIC: Centro de Información Estadística del Notariado.

CE: Constitución Española.

CEAPAT: Centro de Referencia Estatal de Autonomía Personal y Ayudas Técnicas.

CESCR: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

CGPJ: Consejo General del Poder Judicial.

CSIC: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

CTE: Código Técnico de la Edificación.

DA: Disposición Adicional.

DANA: Depresión Aislada en Niveles Altos.

DESC: Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

DTR: Derecho de Tanteo y Retracto.

EAPN: Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social (European Anti-Poverty Network).

CEPOV: Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas.

EDAD: Encuesta sobre Discapacidad, Autonomía Personal y Situaciones de Dependencia.

EFF: Encuesta Financiera de las Familias.

ELA: Esclerosis Lateral Amiotrófica.

EMVISESA: Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A.

EU-SILC: European Union Statistics on Income and Living Conditions (Estadísticas de la Unión Europea sobre renta y condiciones de vida).

FEANTSA: European Federation of National Organisations Working with the Homeless (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas Sin Hogar).

FOESSA: Fomento de Estudios Sociales y de Sociología Aplicada.

HABITATCOOP: Programa de ayudas para la promoción de cooperativas de viviendas en cesión de uso en Cataluña.

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

ICF: Institut Català de Finances.

ICG: Intermediate Capital Group.

ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

ICO: Instituto de Crédito Oficial.

IDIS: Instituto para el Desarrollo e Integración de la Sanidad.

IEA: International Energy Agency (Agencia Internacional de la Energía).

Imserso: Instituto de Mayores y Servicios Sociales.

INE: Instituto Nacional de Estadística.

IPC: Índice de Precios al Consumo.

IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

IUDESCOOP: Instituto Universitario de Investigación en Economía Social, Cooperativismo y Emprendimiento.

LAPAD: Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos.

LCCI: Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

LDV: Ley por el Derecho a la Vivienda.

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil.

LH: Ley Hipotecaria.

LJV: Ley de la Jurisdicción Voluntaria.

LOMESPJ: Ley de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

LPH: Ley de Propiedad Horizontal.

LRBRL: Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

LSRU: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Texto Refundido).

LUC: Ley de Urbanismo de Cataluña (Texto Refundido).

MASC: Medio Adecuado de Solución de Controversias.

NAUSIVINSA: Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

OCDE (OECD): Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

OCU: Organización de Consumidores y Usuarios.

OMS: Organización Mundial de la Salud.

ONU: Organización de las Naciones Unidas.

OSS: One-Stop-Shop (servicio integral de rehabilitación).

PIDESC: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

RDL: Real Decreto-Ley.

ROJ: Repertorio Oficial de Jurisprudencia.

SAAD: Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial.

SHARE: Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe.

SIIS: Servicio de Información e Investigación Social.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

TC: Tribunal Constitucional.

TEDH: Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

TRLGDCU: Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

TRLSRU: Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

TS: Tribunal Supremo.

UE: Unión Europea.

UNESPA: Unión Española de Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras.

UV: Universitat de València.

VUT: Vivienda de Uso Turístico.

Presentación

María Dalli Almiñana

Universidad de Valencia

De acuerdo con la Década de Envejecimiento Saludable (2021-2030), puesta en marcha por la Organización Mundial de la Salud, los gobiernos están obligados a mejorar las vidas de las personas mayores, de sus familias y de las comunidades en las que viven. Iniciativas internacionales como la Nueva Agenda Urbana (aprobada en 2016 en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible), o la Red Mundial de Ciudades y Comunidades Amigables con las Personas Mayores (promovida desde 2010 por la Organización Mundial de la Salud) son algunos de los proyectos actuales que centran el foco en la mejora de las condiciones de vivienda para las personas mayores. Además, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas incluyó, ya en 1991, en la Observación General n.º 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada, a las personas mayores entre los grupos de mayor vulnerabilidad con respecto al disfrute de la vivienda adecuada, debido a la dificultad acentuada para acceder a un alojamiento digno por cuestiones económicas y la falta de apoyo comunitario.

Sin embargo, a nivel estatal no suelen existir regulaciones específicas del derecho a la vivienda de las personas mayores, lo cual no significa que tal cobertura jurídica no sea necesaria ni jurídicamente exigible. Es necesaria porque existen condicionantes como la edad, las condiciones socioeconómicas, la capacidad y la dependencia, que afectan particularmente a este grupo impidiendo que las personas mayores puedan llevar a cabo elecciones acerca de dónde y cómo quieren vivir. Además, en el caso de España, una regulación específica del derecho a la vivienda de las personas mayores es exigible dada la cláusula de no discriminación del artículo 14 de la Constitución, que incluye la edad entre las circunstancias personales o sociales por las que está prohibido discriminar (siguiendo nuestra jurisprudencia constitucional), y ya que una lectura conjunta de los artículos 47 y 50 de la Constitución permite inferir que las personas mayores son un colectivo al que prestar especial atención en relación con la vivienda.

En el plano legislativo, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, contiene únicamente referencias aisladas sobre las personas mayores, si bien define la vivienda digna como aquella que responda a las necesidades de las personas, que pueden ir variando durante las distintas etapas de su vida. En efecto, las personas mayores

son un grupo heterogéneo, y la respuesta a la decisión de cómo o dónde vivir dependerá de las necesidades y preferencias de cada persona mayor. La toma de decisiones acerca de cómo y dónde vivir fomenta el envejecimiento saludable y la participación y se trata, en definitiva, de una cuestión de derechos humanos.

De este modo, poner el foco en las necesidades, deseos y preferencias de las personas mayores conlleva necesariamente adoptar un enfoque de derechos humanos, el cual está alineado a su vez con otros enfoques prevalentes en el ámbito de los cuidados y de la vivienda como son el de desinstitucionalización y el enfoque centrado en la persona. El enfoque de la desinstitucionalización hace referencia a un proceso para pasar de una cultura institucional a un sistema que permita la participación, la atención a las necesidades y preferencias de las personas y el desarrollo integral. Por su parte, el enfoque de atención centrada en la persona enfatiza la importancia de la dignidad y la protección de los derechos, incluida la privacidad, la independencia y la inclusión social; mientras que el modelo de atención *integral* centrada en la persona aborda las necesidades biopsicosociales, emocionales, físicas y espirituales de cada persona, con un enfoque transversal, interdisciplinario y adaptable.

Además de la adopción de políticas públicas que integren estos enfoques y que se centren en las necesidades específicas del colectivo de personas mayores, es necesaria la movilización de recursos públicos para luchar contra la vulnerabilidad residencial y garantizar que las condiciones en las que viven las personas mayores sean dignas y habitables. Así, las tasas de pobreza de las personas mayores no han dejado de aumentar desde 2014, pasando de afectar a una décima parte de este grupo a una quinta parte de la población mayor (un 19,2% a principios de 2026, según el Consejo Superior de Investigaciones Científicas). La pobreza económica causa problemas de inadaptación de la vivienda (problemas de movilidad y de accesibilidad, que están relacionados a su vez con el factor del entorno habitacional), de inadecuación de la vivienda (baños, cocina, inadecuación de los pasillos, agua caliente, calefacción y aire acondicionado), así como casos de infravivienda.

De esta forma, se ha de tener en cuenta cómo las condiciones espaciales y físicas del entorno pueden ser limitantes a medida que cambian las habilidades físicas de las personas, de modo que algunas formas de discapacidad vienen impuestas, en realidad, por la ausencia de adaptación del entorno. Puede ser necesario modificar la propia vivienda para que se adapte a las nuevas necesidades físicas o de cuidado de las personas mayores, así como contar con servicios comunitarios a su alrededor.

En esta mirada amplia e integral para abordar el derecho a la vivienda de las personas mayores se sitúa este informe de HelpAge España, en el marco de los informes anuales sobre no discriminación que se elaboran desde la Fundación cada año. Así, el presente informe, correspondiente al año 2026, aborda el derecho a la vivienda de las personas mayores de forma global y poniendo el foco en la prohibición de discriminación.

A lo largo de los diferentes capítulos, se abarcan las diversas relaciones entre el ámbito de la vivienda y los condicionantes para garantizar su efectividad, como la insuficiencia de la regulación jurídica actual o la falta de adecuación del entorno a través de políticas públicas. Asimismo, se prestará atención a cuestiones relevantes como la necesidad de adoptar una perspectiva interseccional que atienda a la edad, pero también a otras cuestiones como al género, al territorio o al modelo económico; o las emergentes

alternativas residenciales para las personas mayores que ofrecen opciones interesantes como alternativas a la institucionalización en un entorno residencial tradicional.

Estos son solo algunos de los aspectos que se abordan en el informe, que pasan a ser presentados en orden de aparición a continuación.

Tras esta Presentación, el **capítulo I** –de **Fabiola Meco** y **Fernando Flores**– analiza **la vivienda como hogar** desde una perspectiva de edad, y **los derechos fundamentales de las personas mayores** vinculados a ella. Así, se abordan, en primer lugar, los elementos que han de conformar el derecho a la vivienda de las personas mayores, como la accesibilidad, la habitabilidad, el régimen seguro de tenencia, la disposición de servicios e infraestructuras suficientes, la asequibilidad, la ubicación razonable, y la adecuación a las necesidades culturales. Tras ello, se trata la vivienda como hogar, así como la íntima conexión que tiene la vivienda con otros derechos como la privacidad, la salud, los cuidados y la participación.

El **capítulo II**, elaborado por **Irene Lebrusán,** aborda desde una perspectiva sociológica **informes cualitativos y estadísticas** que permiten conformar una visión general sobre los datos actuales en relación con la vivienda de las personas mayores. Así, se revisa la evidencia empírica disponible, haciendo referencia a las dificultades existentes. Se analizan fuentes estadísticas internacionales, europeas y nacionales, y se identifican las necesidades y oportunidades que ofrecen las fuentes cualitativas, así como se detectan también vacíos de información, riesgos y retos como las brechas de medición, y de forma propositiva se perfilan sugerencias para abordarlos.

Seguidamente, desde un enfoque jurídico, el **capítulo III** –firmado por **Albert Noguera**– describe **la regulación jurídica actual, tanto estatal como autonómica, de la vivienda en España y su afectación para las personas mayores.** Además, el autor trata a las personas mayores como colectivo al que se ha de prestar especial atención en materia de vivienda, repasando algunas disposiciones específicas de la legislación vigente. Asimismo, desde un punto de vista crítico, se analizan las políticas y medidas en vigor que son aplicables a las personas mayores en situación de dependencia, como la situación de las personas en centros residenciales.

El **capítulo IV** –por **Vicente Pérez Daudí** y **Doménec Sibina Tomás**– trata **la accesibilidad e inclusividad de la vivienda para las personas mayores,** en relación con la autonomía personal y el apoyo en el entorno habitual. En relación con ello, se analiza la legislación en materia de propiedad horizontal, abordando, desde el punto de vista procesal, qué medidas existen para acelerar la accesibilidad de los edificios para las personas mayores, como la instalación de los ascensores para las personas mayores. Asimismo, se aborda el papel del urbanismo y las políticas públicas locales, en relación con los instrumentos que son exigibles para la mejora de la accesibilidad en el medio urbano. Desde esta perspectiva, como explican los autores, existen vías diferenciadas, la civil y la administrativa, para la mejora de la accesibilidad de la vivienda.

Seguidamente, el **capítulo V,** elaborado por **María José Vañó,** analiza **las viviendas colaborativas y las iniciativas conocidas como *cohousing senior*.** De forma muy relevante, se definen estos conceptos y se aborda aquello que no es vivienda colaborativa, lo cual resulta de mucha utilidad para diferenciar estas iniciativas de otros tipos de vivienda, como los centros residenciales. Finalmente, se abordan las dificultades prácticas

más comunes para la puesta en marcha de los proyectos senior, relacionadas con aspectos como la financiación, el tiempo de desarrollo, el acceso al suelo, la asequibilidad o la dependencia sobrevenida, así como las alternativas con las que cuentan los ayuntamientos a nivel local para poder acelerar los procedimientos.

A continuación, el **capítulo VI,** por **María Dolores Más Badía,** aborda **la vivienda como recurso económico en la vejez,** estudiando entre otras cuestiones el potencial, así como los riesgos, de fórmulas actuales como la hipoteca inversa o la transmisión de la nuda propiedad, mediante las cuales las personas pueden seguir viviendo en sus casas al mismo tiempo que obtienen una rentabilidad de la vivienda. Se trata de un tema de máximo interés, como señala la autora, dadas las necesidades económicas que surgen en la etapa de la vejez, relacionadas con la jubilación y las pensiones precarias.

Finalmente, también desde una perspectiva jurídica, **Ana Torrecillas** trata en el **capítulo VII la mirada interseccional y de edad en el derecho a la vivienda.** En el capítulo, la autora aborda, entre otras cuestiones, la relevancia de la configuración de la vivienda en España como principio rector de la política social y económica de acuerdo con la Constitución española. Asimismo, se estudia la vivienda en relación con la garantía de la igualdad material y como precondición para el disfrute de los derechos. En último lugar, se hace referencia a la edad como factor de discriminación, el cual ha de combinarse también con otros factores de especial atención como el de la vulnerabilidad del cuerpo, el modelo económico, el género o el territorio.

El informe, que finaliza con una serie de conclusiones y recomendaciones, se sitúa en la línea de una serie de actividades en materia de vivienda de las personas mayores en las que está trabajando HelpAge España. Entre las actividades en las que ha participado la Fundación, cabe destacar que, en octubre de 2025, se celebró en la Universidad de Valencia el *III Congreso Internacional Derecho, Derechos y Personas Mayores: el derecho a la vivienda de las personas mayores, organizado por el grupo de investigación Derecho, derechos y personas mayores* de la Universidad de Valencia, el Instituto de Derechos Humanos de esta Universidad, así como por HelpAge España, junto con otras entidades patrocinadoras. El Congreso tuvo como objetivo principal abordar el derecho a la vivienda de las personas mayores desde una perspectiva amplia e integral. Asimismo, el proyecto *El derecho a la vivienda de las personas mayores: estudio multidisciplinar de los condicionantes para su efectividad y propuestas normativas* (CIGE/2024/131, financiado por la Generalitat Valenciana), llevado a cabo en el seno de este grupo de investigación de la Universidad de Valencia, pone el foco en la vivienda para las personas mayores con un enfoque de derechos, desde las perspectivas jurídica, politológica y sociológica, y atendiendo a las relaciones entre la vivienda y los cuidados, el entorno y la pobreza económica. HelpAge España participó en abril de 2026 en la primera de las jornadas del proyecto, bajo el título I *Jornada sobre el derecho a la vivienda de las personas mayores: vivienda, cuidados y nuevas alternativas habitacionales,* así como lo hará en jornadas venideras.

Capítulo I
La vivienda: un hogar con derechos

Fabiola Meco y Fernando Flores

Instituto de Derechos Humanos

Universitat de València

Este capítulo aborda el derecho a la vivienda desde la perspectiva de las personas mayores. Qué derechos se asocian a su efectividad, qué problemáticas se asocian a su realización y cuáles deben ser las líneas de acción para protegerla.

Ideas básicas del Capítulo I

- La **vivienda** debe concebirse como un **hogar con derechos.** No es únicamente un bien económico ni el lugar donde se reciben servicios, sino el espacio donde la persona mayor desarrolla su identidad, ejerce su autonomía, mantiene sus relaciones afectivas y puede disfrutar efectivamente de derechos tan esenciales como la intimidad, la salud, los cuidados y la participación social. Desde esta perspectiva, garantizar el derecho a la vivienda supone también garantizar el derecho a envejecer con dignidad en la comunidad.
- Las personas quieren envejecer en la casa propia. Para ello es necesario que la vivienda sea **asequible y habitable,** que se habite con **seguridad jurídica,** en **entornos** y ambientes culturales adecuados.
- En la vinculación de la vivienda con otros derechos sobresale su relación con **los cuidados,** pues si es digna y adecuada, protege la salud física y mental de las personas mayores, facilita la prestación de cuidados personalizados, reduce la institucionalización innecesaria y permite implantar un modelo de atención centrado en la persona.
- La efectividad del derecho a una vivienda adecuada influye decisivamente en la **soledad** no deseada y en la posibilidad de integración y **participación comunitaria** de las personas mayores, pues casas inaccesibles o en entornos inseguros favorecen el aislamiento; reducen el contacto y la participación en el barrio y afectan a la salud física y mental.
- La vivienda debe integrarse en un **nuevo modelo de cuidados,** donde la atención integral centrada en la persona, la permanencia en el hogar, el sistema de apoyos en domicilio, la coordinación sociosanitaria y las redes comunitarias constituyan la base para garantizar una vida autónoma, independiente y relacionada de las personas mayores.

Capítulo II
Evidencia empírica sobre la protección del derecho a la vivienda de las personas mayores en España y Europa

Irene Lebrusán

Universidad Autónoma de Madrid

Este capítulo analiza las fuentes disponibles para conocer la protección efectiva del derecho a la vivienda de las personas mayores y examina sus principales limitaciones. Partiendo del marco internacional del derecho a una vivienda adecuada, pero añadiendo la perspectiva de la edad, se revisan los indicadores y estadísticas actualmente disponibles para observar dimensiones como la seguridad residencial, la asequibilidad, la accesibilidad, la adecuación de la vivienda y la relación con el entorno. El análisis muestra que la vivienda adecuada en la vejez no puede reducirse a la disponibilidad de un alojamiento ni medirse mediante un único indicador. Asimismo, pone de relieve la necesidad de combinar evidencia cuantitativa y cualitativa para comprender las necesidades residenciales específicas en la vejez y para identificar situaciones que permanecen insuficientemente reflejadas en los sistemas de información. Finalmente, se señalan algunas limitaciones de la evidencia disponible y los desafíos pendientes para construir sistemas de información más adecuados para la protección efectiva del derecho a la vivienda en sociedades longevas.

Ideas básicas del Capítulo II

- El derecho a una vivienda adecuada es multidimensional y comprende aspectos como la seguridad en la tenencia, la asequibilidad, la habitabilidad, la accesibilidad, la localización y la disponibilidad de servicios. Ningún indicador permite observar por sí solo su grado de realización.
- La edad no crea un derecho distinto a la vivienda, pero modifica las condiciones necesarias para ejercerlo. La accesibilidad, la adaptación funcional de la vivienda, la proximidad de servicios y la posibilidad de recibir apoyos adquieren una importancia creciente durante el envejecimiento.
- La estabilidad residencial no equivale necesariamente a una vivienda adecuada. La propiedad puede coexistir con problemas de accesibilidad, deterioro, pobreza energética o dificultades para afrontar los costes necesarios para mantener la vivienda en condiciones adecuadas.
- La vivienda no termina en el domicilio. El edificio, el barrio, el transporte, los servicios de proximidad y los espacios públicos condicionan la posibilidad de mantener la autonomía, participar en la comunidad y continuar viviendo en el hogar.
- Las estadísticas disponibles permiten conocer solo una parte de la realidad residencial. Persisten importantes limitaciones para observar trayectorias residenciales, necesidades de adaptación, situaciones de exclusión residencial o la interacción entre vivienda, cuidados, discapacidad y entorno.
- La combinación de estadísticas, registros administrativos, informes especializados y evidencia cualitativa es imprescindible para identificar vulnerabilidades residenciales que permanecen parcialmente invisibles y para diseñar políticas capaces de garantizar efectivamente el derecho a la vivienda durante el envejecimiento.

Capítulo III
El marco jurídico de la vivienda en España y su afectación a las personas mayores

Albert Noguera

Catedrático de Derecho constitucional

Universitat de València

El texto **analiza** el marco jurídico de la vivienda en España desde la perspectiva específica de las personas mayores. Parte de su consideración constitucional como colectivo de especial protección (arts. 14 y 50 CE) y examina críticamente las políticas existentes. Se centra en tres problemas: la creciente privatización y mercantilización de las residencias, la insuficiente protección frente a los desahucios y la vulnerabilidad residencial derivada de viviendas inadecuadas o inaccesibles. Finalmente propone reforzar la gestión pública de residencias, garantizar alternativas habitacionales frente al desahucio y desarrollar vivienda pública adaptada y sistemas públicos de rehabilitación.

Ideas básicas del Capítulo III

- El análisis de la realidad socio-residencial de las personas mayores en España revela una profunda **contradicción entre el mandato constitucional y la materialidad de las políticas públicas actuales.** El artículo 50 CE, dentro de los principios rectores de la política social y económica, impone a los poderes públicos la obligación de promover el bienestar de la tercera edad mediante un sistema de servicios sociales que atienda sus problemas específicos de salud, cultura, ocio y, de forma expresa, vivienda.
- A pesar de la reciente consolidación de un marco normativo con la aprobación de diversas leyes autonómicas y de la Ley estatal 12/2023 por el derecho a la Vivienda, **la implementación de estas garantías sigue siendo insuficiente.** La brecha entre el reconocimiento formal del derecho y su ejercicio efectivo evidencia que la protección del bienestar de los mayores sigue **supeditada a lógicas de mercado o a soluciones asistenciales precarias** que no logran satisfacer las necesidades reales de este colectivo.
- La Ley de Dependencia de 2006, pese a sus avances formales, ha terminado operando como un motor de expansión para el capital privado y fondos de inversión transnacionales, que encuentran en las residencias un activo financiero de alta rentabilidad basado en la captura de rentas públicas. Esta lógica de maximización del beneficio mercantil a través de la minimización de costes asistenciales repercute inevitablemente en la calidad de la atención y, por ende, en la dignidad y los derechos fundamentales de las personas mayores, que pasan de ser sujetos de derechos a meros activos de un balance contable. Frente a este escenario, **resulta urgente transitar hacia un modelo de "publificación" del cuidado** que desplace la lógica del beneficio empresarial y priorice centros residenciales de titularidad pública humanizados, democratizados, de proximidad y plenamente integrados en la comunidad.
- La legislación de protección existente frente a **los desahucios** muestra una gran **precariedad jurídica.** La realidad es que la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda ha resultado ser una norma descafeinada, cuyos mecanismos de suspensión no impiden en la práctica el lanzamiento una vez agotados unos plazos breves e insuficientes. Esto ha provocado que la protección real de los mayores ante este tipo de soluciones dependa exclusivamente de Reales Decretos-Ley prorrogados anualmente desde 2020. Esta dependencia de soluciones coyunturales somete a un colectivo tan vulnerable a una excepcionalidad permanente y a una inseguridad jurídica incompatible con el mandato constitucional. Es necesario, por tanto, que la Ley de Vivienda abandone su tibieza actual y consolide mecanismos estructurales y definitivos que impidan, de forma automática y permanente, cualquier desahucio que no cuente con una alternativa habitacional real y digna.

Capítulo IV
La tutela judicial y administrativa de la accesibilidad

Vicente Pérez Daudí*

Catedrático de Derecho Procesal

Universidad de Barcelona

Doménec Sibina Tomás

Profesor Titular EU

Universidad de Barcelona

* Este trabajo se realiza en el ámbito del Proyecto de Investigación PID2021-125149 NB-100 del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades.

El trabajo analiza la accesibilidad de los edificios residenciales desde una perspectiva conjunta de Derecho privado, Derecho procesal y Derecho administrativo. La accesibilidad universal no se presenta como una mejora voluntaria del inmueble, sino como una exigencia vinculada a la dignidad de la persona, a la autonomía individual y al disfrute efectivo de una vivienda adecuada. Esta consideración adquiere especial relevancia ante el envejecimiento de la población y la persistencia de un parque inmobiliario que mantiene barreras arquitectónicas incompatibles con las necesidades de una parte creciente de sus residentes.

En el régimen de propiedad horizontal, los artículos 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal delimitan cuándo las obras de accesibilidad son obligatorias y cuándo requieren un acuerdo comunitario. Si concurren los requisitos del artículo 10.1 b), la Junta no puede decidir libremente si la actuación se realiza, pues su intervención queda limitada a concretar la solución técnica, aprobar el presupuesto y distribuir el coste. Cuando esos presupuestos no se cumplen, la adopción del acuerdo se somete a la mayoría prevista en el artículo 17.2. La distinción es esencial porque determina la naturaleza del conflicto y el cauce procesal adecuado.

Frente a la negativa expresa, la inactividad o el retraso injustificado de la comunidad, el ordenamiento ofrece dos vías principales. El juicio de equidad del artículo 17.7 LPH permite superar el bloqueo cuando no se alcanza la mayoría necesaria, aunque no puede utilizarse para transformar en facultativa una actuación que la ley configura como obligatoria. La impugnación del acuerdo comunitario procede cuando la decisión es contraria a la ley, causa un perjuicio grave o responde a un ejercicio abusivo de la mayoría. En este segundo caso, la demanda debe ir precedida por un medio adecuado de solución de controversias conforme a la Ley Orgánica 1/2025.

La efectividad de estas vías depende de la duración del procedimiento y de la posibilidad de obtener tutela cautelar. Una resolución tardía puede resultar inútil cuando la barrera impide durante años el acceso normal a la vivienda. El proceso debe aplicar los ajustes previstos para las personas con discapacidad y valorar el perjuicio continuado que produce la falta de accesibilidad. Las medidas cautelares pueden ser necesarias para evitar que el transcurso del tiempo consolide la exclusión, aunque su adopción exige una valoración proporcionada de la apariencia de buen derecho, el peligro por la demora y la caución.

La intervención administrativa completa la tutela civil. Las órdenes de ejecución pueden imponer actuaciones de conservación, rehabilitación y mejora de la accesibilidad sin depender de la voluntad de la comunidad. Junto a ellas, las ayudas públicas reducen el coste de las obras y pueden determinar su obligatoriedad conforme al artículo 10 LPH. No obstante, la orientación de los programas estatales hacia la rehabilitación integral y la eficiencia energética puede dificultar la financiación de actuaciones de accesibilidad aisladas, especialmente para las personas con menor capacidad económica.

El estudio concluye que las subvenciones, por sí solas, no garantizan la rehabilitación. La complejidad administrativa, la necesidad de anticipar fondos, la fragmentación de los profesionales intervinientes y las dificultades para adoptar acuerdos comunitarios reducen su eficacia. Por ello se atribuye una función relevante a los agentes y gestores de la rehabilitación, que deben integrar la asistencia técnica, jurídica, financiera y administrativa. La accesibilidad exige, en definitiva, una combinación coherente de obligaciones privadas, tutela judicial rápida, intervención administrativa y financiación pública adaptada a las situaciones de vulnerabilidad.

Ideas básicas del Capítulo IV

- **La accesibilidad universal constituye una obligación jurídica.** La eliminación de barreras arquitectónicas no puede reducirse a una mejora de conveniencia sometida a la disponibilidad económica o a la voluntad coyuntural de la mayoría. Se vincula con la dignidad, la autonomía personal y el uso efectivo de la vivienda. Por ello, la legislación de propiedad horizontal impone determinadas actuaciones cuando concurren los presupuestos legales y limita la capacidad de la comunidad para rechazarlas.
- **La naturaleza de la obra determina la vía de tutela.** Cuando la actuación es obligatoria conforme al artículo 10.1.b) LPH, la Junta debe decidir cómo se ejecuta, pero no puede negar su realización. Si la obra requiere un acuerdo y no se alcanza la mayoría, puede acudirse al juicio de equidad. Cuando existe un acuerdo ilegal, gravemente perjudicial o abusivo, la respuesta adecuada será su impugnación mediante el juicio ordinario.
- **El tiempo del proceso forma parte de la efectividad del derecho.** La permanencia de una barrera produce un perjuicio diario que afecta al acceso a la vivienda y a la vida independiente. La tutela judicial no es suficiente si llega después de varios años. Deben aplicarse los ajustes procesales previstos para las personas con discapacidad, impulsar la tramitación preferente cuando exista una necesidad acreditada y utilizar medidas cautelares proporcionadas que eviten que la duración del litigio haga inútil la sentencia.
- **Las ayudas públicas influyen directamente en la obligación comunitaria.** Las subvenciones no son un elemento externo al régimen de propiedad horizontal. Al reducir el coste repercutido o cubrir al menos el porcentaje previsto legalmente, pueden convertir la actuación en obligatoria. Sin embargo, la progresiva vinculación de las ayudas de accesibilidad a proyectos de rehabilitación integral y eficiencia energética incrementa la complejidad técnica y financiera, lo que puede perjudicar a las comunidades y a los hogares con menos recursos.
- **La rehabilitación requiere una gestión integral y una protección reforzada de las personas vulnerables.** La intensidad de la subvención no basta cuando los beneficiarios carecen de financiación inicial, conocimientos técnicos o capacidad para tramitar el expediente. Los agentes y gestores de la rehabilitación deben coordinar acuerdos, proyectos, licencias, financiación y justificación de las ayudas. Las políticas públicas deben prever líneas específicas para accesibilidad y mecanismos de acompañamiento que impidan que los programas generales aumenten la desigualdad entre propietarios y comunidades.

Capítulo V
Alternativas residenciales para personas mayores: viviendas colaborativas y cohousing senior

María José Vañó Vañó

Departamento de Derecho Mercantil “Manuel Broseta Pont”

IUDESCOOP · Universitat de València

El **capítulo analiza** las viviendas colaborativas y el cohousing senior como alternativas residenciales para personas mayores. El objetivo no es presentar un modelo idealizado, sino delimitar sus elementos jurídicos y funcionales, explicar su diferencia respecto de las residencias, la propiedad horizontal, los alojamientos con servicios y el *coliving* comercial, y examinar las condiciones necesarias para que estas iniciativas sean viables. Se presta especial atención a la cooperativa en cesión de uso, a la naturaleza del derecho de la persona socia, a las aportaciones y cuotas, a la financiación, a la dependencia sobrevenida y a la continuidad de la comunidad. La última parte aborda la función de las administraciones públicas, el reconocimiento del modelo en la legislación valenciana y en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, y las garantías que deben acompañar al apoyo público para asegurar accesibilidad económica, estabilidad y ausencia de especulación.

Ideas básicas del Capítulo V

- La **vivienda colaborativa constituye un modelo residencial con identidad propia,** distinto de las residencias, de las promociones inmobiliarias convencionales y de otros alojamientos con servicios, cuya principal característica es la participación de las personas residentes en la organización y gestión del proyecto.
- La cooperativa de viviendas, especialmente en régimen de cesión de uso, ofrece el instrumento jurídico más adecuado para **garantizar la titularidad** colectiva del inmueble, la **estabilidad** del derecho de uso y la continuidad del proyecto comunitario.
- La **viabilidad** de estos proyectos depende de una **adecuada regulación** del derecho de uso, del régimen económico, de la financiación, de la incorporación y baja de las personas socias y de la gestión de los espacios y servicios comunes.
- La **dependencia sobrevenida y la organización de los cuidados** constituyen uno de **los principales desafíos** del cohousing senior, lo que exige coordinar los apoyos comunitarios con los servicios profesionales y con el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.
- El acceso al suelo, la financiación y la asequibilidad continúan siendo **los principales obstáculos** para la extensión del modelo, por lo que resulta imprescindible el apoyo de las administraciones públicas mediante instrumentos jurídicos y financieros adecuados.
- La consolidación de estas **iniciativas requiere un marco normativo** que preserve su finalidad social, evite procesos especulativos y garantice la autonomía de las comunidades, favoreciendo nuevas formas de convivencia que amplíen las opciones residenciales de las personas mayores.

Capítulo VI
La vivienda, ¿un seguro económico para la vejez?

Mª Dolores Mas Badia

Catedrática de Derecho Civil

Universitat de València

Directora del Grupo de investigación
"Bienestar, seguro y pensiones" y Co-IP del PROYECTO DE I+D
del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades,
"Hacia la prevención del edadismo. Una visión iusprivatista",
PID2024-159634NB-I00

Instituto de Derecho Patrimonial UV

Durante la vejez, surgen nuevas necesidades y hay que afrontar gastos especiales, vinculados con la dependencia o la disminución de la autonomía personal por razones de salud o deterioro físico y mental. Esta realidad se mueve, actualmente, en un contexto socioeconómico de riesgo –prácticamente, certeza– de insuficiencia del sistema público de atención a la dependencia y de pensiones de jubilación o, en su caso, de viudedad. Una situación que se agrava debido al acusado envejecimiento de la población, que, en España, progresa de forma más intensa que en el conjunto de la Unión Europea. ¿Hasta qué punto la sostenibilidad del sistema pasa por el desarrollo de instrumentos privados que generen una fuente de ingresos adicional?

Este capítulo nos aproxima a una serie de figuras jurídicas que pueden utilizarse con este fin. Se advertirá que no son productos para todo el mundo. De nuevo, queda fuera y a expensas de prestaciones asistenciales la población más desfavorecida. Sesgos de nacionalidad, capacidad económica, sexo o vinculados al territorio urbano o rural, entre otros, unidos a la edad, marcan desigualdades en ocasiones insalvables.

Aunque se centra la atención en la persona mayor que obtiene recursos económicos a partir de su vivienda, no hay que perder de vista el perfil inversor del sujeto con quien contrata. En algunos de los mecanismos analizados puede conducir a que los inmuebles acaben saliendo del mercado de vivienda habitual para dedicarse por estos inversores a otros usos que les resulten más lucrativos, como el alquiler de temporada o las viviendas para uso turístico. Incluso si los destinan a vivienda habitual a través, por ejemplo, del arrendamiento, el fenómeno contribuirá a que, en el futuro haya menos personas que posean una vivienda en propiedad a partir de la que obtener liquidez. Es un riesgo a valorar al encarar políticas que se planteen promover este tipo de negocios.

Ideas básicas del Capítulo VI

- En la vejez, la mayoría de las personas prefiere **seguir habitando en la casa** y el entorno que le resulta familiar. Al mismo tiempo, la pérdida de autonomía y el déficit del sistema público de pensiones, entre otros factores, suponen un **aumento de los gastos** y, paralelamente, la **disminución de ingresos** en esta etapa de la vida. Estos factores afectan de modo especial a las mujeres envejecidas o sobre envejecidas, desde un punto de vista tanto cuantitativo como cualitativo.
- Entre los **recursos de que disponen muchos mayores para afrontar los gastos de la vejez y mantener una calidad de vida adecuada destaca la vivienda en propiedad,** muchas veces libre ya de la carga hipotecaria que se asumió al adquirirla. España cuenta, en relación con el resto de países europeos, con un porcentaje notablemente más elevado de personas propietarias de su vivienda.
- Existen diversos **mecanismos jurídicos que permiten obtener una rentabilidad económica de la propia vivienda** sin tener que abandonarla. Algunos de ellos, como la venta de la nuda propiedad con reserva de usufructo, están viviendo un repunte en los últimos tiempos. Más tímido es el uso de la hipoteca inversa. Otras figuras pueden utilizarse para conseguir ingresos con los que costear una residencia de mayores cuando ya no se puede o no se desea habitar en el propio hogar.
- En cualquier caso, debe advertirse que **no son productos para todo el mundo.** Queda fuera y a expensas de prestaciones asistenciales la población más desfavorecida, influyendo sesgos de nacionalidad, capacidad económica, sexo o ciudades-mundo rural, entre otros.
- Algunos de los **mecanismos** estudiados pasan por la **transmisión** de la vivienda **a personas o entidades con un perfil inversor.** Este fenómeno puede provocar que los inmuebles afectados salgan del mercado de vivienda habitual para dedicarse por estos inversores a otros usos. Y aunque las destinen a vivienda habitual a través del arrendamiento u otras vías jurídicas, esta realidad contribuirá al descenso del número de particulares propietarios de su vivienda, de modo que, en el futuro, habrá menos personas dueñas de una vivienda con la que puedan obtener ingresos complementarios.
- Tras sopesar las ventajas e inconvenientes de este tipo de mecanismos, se han detectado algunos aspectos susceptibles de mejora desde un punto de vista jurídico. De atenderlos, podrían hacerse merecedores de un impulso mediante las oportunas acciones de política legislativa. A tal efecto, **debe tenerse en cuenta su regulación tanto civil como fiscal.**

Capítulo VII
Un análisis interseccional del derecho a la vivienda: especial atención a la edad y al territorio

Ana Torrecillas Martínez

Profesora de Derecho Constitucional

Universidad de Extremadura

Este capítulo ofrece un análisis interseccional del derecho a la vivienda en España, con especial atención al territorio y a la edad. El estudio parte de la posición constitucional del derecho a la vivienda (art. 47 CE), clasificado como principio rector de la política social y económica, posición que le confiere menores garantías que al resto de derechos constitucionales fundamentales y no fundamentales. A ello se suma la complejidad de nuestro modelo territorial y su sistema competencial en materia de vivienda, en el marco del cual pueden tomar decisiones tanto la escala central, como la autonómica y la local, con las intrínsecas dificultades de coordinación que ello supone. El análisis distingue entre igualdad formal (art. 14 CE) e igualdad material (art. 9.2 CE) para introducir el concepto de interseccionalidad, entendido como la concurrencia de varias categorías sospechosas de discriminación en una misma persona. A partir de aquí, el trabajo defiende una lectura territorial del principio de igualdad (art. 139 CE), poniendo especial atención en las zonas rurales del país. Asimismo, se examina cómo las dinámicas demográficas (despoblación, envejecimiento, masculinización del medio rural) condicionan el disfrute del derecho a la vivienda de forma diferenciada según el entorno. Se hace hincapié en las personas mayores y en la disyuntiva entre "envejecer en casa" o "envejecer en el entorno", mostrando cómo factores de género, clase y migración —especialmente en el caso de las mujeres mayores— agravan la vulnerabilidad habitacional. El trabajo concluye que las problemáticas de vivienda en zonas rurales y urbanas están interconectadas, y reclama diagnósticos públicos transversales para la elaboración de políticas públicas que incorporen la interseccionalidad territorial como herramienta necesaria para garantizar este derecho en todo el país.

Ideas básicas del Capítulo VII

- La configuración constitucional de nuestros derechos posiciona en una situación de desventaja a la mayoría de derechos sociales propugnados en la Constitución en relación con su garantía, desarrollo y blindaje, en comparación con aquellos derechos de corte más liberal, que fueron protegidos de manera más integral por el texto constitucional de 1978.
- El derecho a la vivienda, como derecho social y al tiempo principio rector de la política social y económica, se encuentra en una encrucijada tanto por su delimitación y posición constitucional como por la necesaria coordinación de todos los niveles de gobierno que conforman la estructura territorial básica del Estado y que son competentes en la toma de decisiones sobre el mismo.

- En fechas actuales y debido a la crisis existente en torno a su garantía, el derecho a la vivienda ha adquirido una importancia extraordinaria, no sólo por su propia entidad sino también por su relación con el aseguramiento de otros derechos y la especial relevancia que adquiere para algunas personas titulares del mismo. El derecho a la vivienda cuenta con una dimensión esencial de cara a la realización del libre desarrollo de la personalidad y del estatuto de ciudadanía, pues nos iguala como personas pertenecientes a una misma comunidad política, y de su realización depende nuestra mayor o menor participación en la misma.
- El derecho a la igualdad y no discriminación debe interpretarse no sólo como un derecho aislado, sino también como un mandato transversal dirigido a los poderes públicos y apegado a la realización real y efectiva del resto de derechos. Es, en este sentido, cuando su lectura conjunta con el derecho a la vivienda nos reporta un resultado que debiera ser esencial para nuestros decisores políticos, y es que para que toda la ciudadanía parta de unas mínimas condiciones homogéneas, el derecho a la vivienda debe asegurarse tomando en consideración todas las circunstancias que interseccionan en las personas, incluyendo aquí el factor territorial cuyas consecuencias son importantes.
- El derecho a la vivienda cuenta con dificultades específicas y distintas en función de dónde nos situemos. En los entornos urbanos existen unos condicionantes diferentes a los que existen en los entornos rurales, sin embargo, ambos son dos caras de una misma moneda. Lo que sucede en las ciudades no es neutro para los entornos rurales, y viceversa. Actualmente, esta desatención hacia los entornos rurales y la emigración masiva hacia las ciudades está reportando serias consecuencias para el derecho a la vivienda. En particular, a las personas mayores que habitan en los espacios rurales del país cada vez les resulta más difícil tener la posibilidad de decidir si envejecer en casa o en el entorno. La pérdida de autonomía en una zona rural, sumada a la poca presencia de servicios y al cada vez más difícil mantenimiento de una red de cuidados estable y permanente es crucial para estas personas. En no pocas ocasiones se encuentran con la única posibilidad de ingresar en un centro residencial donde puedan asegurarles el acceso a estas prestaciones sin que su voluntad real sobre dónde envejecer cuente con otra alternativa.
- El aseguramiento del derecho a la vivienda requiere que prestemos atención especial a algunos titulares para los cuales contar con una vivienda habitual es fundamental para el mantenimiento de su propia vida por su estado de salud o condicionamientos físicos. Asimismo, es necesario prestar atención a algunas barreras como la edad, el género, la condición migrante, la clase social o el territorio, con las que cuentan algunos sujetos, y que requieren de una especial atención por parte de nuestros poderes públicos. Su no observancia podría provocar que muchas personas no fuesen beneficiarias de políticas públicas cuyo diseño e implementación no ha contado con una perspectiva interseccional y, que, en el fondo, debieran estar destinadas a la satisfacción y cumplimiento de los derechos.

Propuestas básicas del Informe

Ideas básicas

- **Reconocer la vivienda como un derecho humano habilitador y no únicamente como un bien de mercado.** Los poderes públicos deben situar el derecho a la vivienda de las personas mayores como una prioridad de derechos humanos, entendiendo que de su garantía dependen otros derechos fundamentales como la autonomía, la salud, los cuidados, la participación social, la privacidad y la vida independiente.
- **Incorporar la perspectiva de edad en todas las políticas de vivienda.** Gobiernos, administraciones públicas y entidades sociales deben asegurar que las estrategias de vivienda incluyan de forma explícita las necesidades y derechos de las personas mayores, evitando enfoques homogéneos que ignoren las especificidades del envejecimiento.
- **Garantizar el derecho a envejecer en el hogar y en la comunidad.** Las políticas públicas deben priorizar que las personas mayores puedan permanecer en sus viviendas y entornos habituales cuando así lo deseen, mediante apoyos comunitarios, servicios domiciliarios, adaptación de viviendas y fortalecimiento de redes de proximidad.
- **Reforzar la protección frente a desahucios y situaciones de inseguridad residencial.** El Gobierno y las comunidades autónomas deben establecer mecanismos permanentes que impidan la pérdida de vivienda habitual de personas mayores en situación de vulnerabilidad sin una alternativa habitacional adecuada y digna.
- **Combatir el acoso inmobiliario y otras formas de violencia residencial hacia las personas mayores.** Las administraciones públicas, fiscalías, fuerzas de seguridad y operadores jurídicos deben reforzar la detección, prevención y sanción de prácticas de hostigamiento dirigidas a expulsar a personas mayores de sus viviendas.
- **Incrementar el parque público de vivienda accesible y adaptada.** Es necesario aumentar significativamente la oferta de vivienda pública asequible, accesible y adaptada para personas mayores, incorporando criterios de accesibilidad universal desde el diseño y la planificación urbana.
- **Impulsar programas de rehabilitación centrados en las personas mayores.** Las administraciones públicas deben promover programas estables de adaptación residencial que eliminen barreras arquitectónicas, mejoren la eficiencia energética y permitan mantener la autonomía personal en el hogar.

- **Crear servicios públicos de acompañamiento y gestión de la rehabilitación.** Se recomienda que las administraciones desarrollen figuras públicas de acompañamiento técnico y administrativo que faciliten a las personas mayores el acceso a ayudas, subvenciones y obras de adaptación sin cargas burocráticas excesivas.
- **Garantizar la accesibilidad universal en viviendas, edificios y entornos urbanos.** La accesibilidad debe abordarse de forma integral, incluyendo viviendas, zonas comunes de edificios, transporte público, espacios públicos y servicios de proximidad, para favorecer la participación y la vida independiente.
- **Integrar vivienda, cuidados y salud en una estrategia común.** Las administraciones deben avanzar hacia una verdadera coordinación sociosanitaria que permita prestar apoyos y cuidados en el domicilio, evitando institucionalizaciones innecesarias y respetando las preferencias de las personas mayores.
- **Avanzar hacia un modelo de cuidados y alojamiento basado en derechos.** Las políticas de atención residencial deben reforzar modelos comunitarios, personalizados y centrados en la persona, garantizando la calidad de los cuidados, la participación y el respeto a la autonomía.
- **Promover la desmercantilización progresiva de los cuidados de larga duración.** Las administraciones deben revisar los modelos de financiación y provisión de servicios residenciales para asegurar que la garantía de derechos prevalezca sobre las lógicas de rentabilidad económica.
- **Combatir la pobreza energética y la vulnerabilidad económica en la vejez.** Gobiernos y administraciones deben reforzar ayudas y programas específicos que permitan a las personas mayores mantener condiciones adecuadas de climatización, suministros básicos y habitabilidad.
- **Incorporar la dimensión del entorno como parte del derecho a la vivienda.** Las administraciones locales y autonómicas deben garantizar barrios accesibles, seguros, con transporte adecuado, servicios de proximidad, espacios públicos amigables y oportunidades de participación comunitaria.
- **Prevenir la soledad no deseada mediante políticas residenciales y comunitarias.** La planificación urbana y residencial debe favorecer las relaciones vecinales, el acceso a recursos comunitarios y la participación social como elementos esenciales para el bienestar en la vejez.
- **Atender de forma específica el sinhogarismo de las personas mayores.** Los poderes públicos deben desarrollar estrategias específicas para prevenir y abordar la exclusión residencial en la vejez, priorizando soluciones habitacionales estables y comunitarias frente a respuestas meramente asistenciales.
- **Incorporar el impacto del cambio climático en las políticas de vivienda para personas mayores.** Los planes de vivienda, urbanismo y protección civil deben considerar los riesgos climáticos, garantizando viviendas seguras, eficientes energéticamente y resilientes frente a fenómenos extremos.

- **Mejorar los sistemas de información y conocimiento sobre vivienda y envejecimiento.** Los institutos estadísticos, observatorios y administraciones deben desarrollar indicadores específicos que permitan medir la situación residencial de las personas mayores, incluyendo accesibilidad, adecuación, exclusión residencial y necesidades de apoyo.
- **Potenciar la investigación y la evidencia cualitativa.** Universidades, centros de investigación, observatorios y entidades sociales deben generar conocimiento que recoja la experiencia de las personas mayores y permita identificar vulneraciones de derechos que actualmente permanecen invisibles.
- **Garantizar la participación activa de las personas mayores en el diseño de las políticas de vivienda.** Todas las estrategias, programas y planes relacionados con vivienda, urbanismo, cuidados y envejecimiento deben contar con la participación significativa de las propias personas mayores y de sus organizaciones representativas.

HelpAge España

las personas mayores cuentan

Este informe analiza el derecho a la vivienda de las personas mayores desde un enfoque basado en derechos humanos, situando la vivienda como un elemento esencial para garantizar la dignidad, la autonomía, la participación social y la calidad de vida a lo largo del proceso de envejecimiento. A partir de una visión integral, examina las múltiples dimensiones que conforman una vivienda adecuada: la seguridad residencial, la asequibilidad, la accesibilidad, la habitabilidad, los cuidados, el entorno comunitario y las alternativas residenciales.

El documento aborda los principales desafíos que enfrentan las personas mayores en materia de vivienda, desde la vulnerabilidad residencial, los desahucios, la pobreza energética y las barreras arquitectónicas, hasta las dificultades para permanecer en el hogar elegido o acceder a soluciones residenciales acordes con sus necesidades y preferencias. Asimismo, analiza el impacto que tienen fenómenos como el envejecimiento demográfico, la crisis de vivienda, la mercantilización de los cuidados o la insuficiente adaptación del parque residencial.

La publicación también explora nuevas respuestas y modelos emergentes, como las viviendas colaborativas, el cohousing senior y otras fórmulas orientadas a promover la vida independiente, la participación comunitaria y los apoyos en el entorno habitual. Junto a ello, examina el papel de las administraciones públicas, las políticas de rehabilitación, accesibilidad y vivienda, así como los mecanismos de protección jurídica y social existentes.

El informe combina evidencia cuantitativa y cualitativa, identificando las principales lagunas de información y conocimiento sobre las condiciones residenciales de las personas mayores. Además, realiza un análisis crítico del marco normativo internacional, europeo y español, formulando propuestas y recomendaciones para avanzar hacia sistemas de vivienda y cuidados que garanticen el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible para todas las personas mayores.

Instituto de Derechos Humanos
Universitat de València

Financiado por

Gobierno de España · Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030
Por solidaridad. Otros fines de interés social