

LA CARGA INVISIBLE: CUIDADOS, CUIDADORES, VIVIENDA Y FINANCIACIÓN

The invisible burden: care, caregivers, housing and financing

Por Anabel Puentes Gómez

Profesora Titular Derecho Civil y de Familia. Facultad de Derecho, Universidad de La Habana,
Cuba

ORCID:0000-0003-2457-4757

anabelpuentes1@gmail.com

Por Marta Fernández Martínez

Profesora Titular. Facultad de Derecho, Universidad de La Habana, Cuba. Notaria, Cuba
marthafernandez1972@gmail.com

Artículo recibido: 29/01/25 | Artículo aceptado: 17/05/25

RESUMEN

La protección a las personas desde el derecho al cuidado, en sus dimensiones del derecho a recibir asistencia, cuidar y el autocuidado, si se aborda desde la mirada a la vivienda, se torna en un análisis de derechos humanos. Los desafíos del cuidador frente a la vivienda donde se asiste no son pocos, de manera que han de buscarse vías que conjuguen rentabilidad inmobiliaria, con autonomía, accesibilidad e identificación de vulnerabilidades en materia de vivienda. Hoy se apuesta por evitar la internación innecesaria de personas que, con algunas adaptaciones físicas en su domicilio, pueden seguir viviendo independientes. Adecuar, por tanto, los entornos familiares a las necesidades de las personas adultas mayores es un desafío por el cual se ha de apostar. El contrato de alimentos constituye un mecanismo de autoprotección que puede configurarse para cuidadores y personas cuidadas de manera que responda a esta accesibilidad pretendida.

ABSTRACT

The protection of people from the right to care, in its dimensions of the right to receive assistance, care and self-care, if approached from the perspective of housing, becomes an analysis of human rights. The challenges of the caregiver in the housing where they are assisted are not few, so ways must be sought that combine real estate profitability, with autonomy, accessibility and identification of vulnerabilities in housing. Today we are committed to avoiding the unnecessary hospitalization of people who, with some physical adaptations at home, can continue living independently. Therefore, adapting family environments to the needs of older adults is a challenge that must be undertaken.

The food contract constitutes a self-protection mechanism that can be configured for caregivers and cared for people in a way that responds to this intended accessibility.

PALABRAS CLAVE

Accesibilidad, rentabilidad inmobiliaria, autonomía, vejez, contrato, alimentos, cuidados.

KEYWORDS

Accessibility, real estate profitability, autonomy, old age, contract, food, care.

Sumario: 1. Accesibilidad: múltiples aristas desde un enfoque de derechos humanos 1.2 Las personas adultas mayores entre los grupos más vulnerables en materia de vivienda. 1.3. El contrato de alimentos y la rentabilidad inmobiliaria. Su incidencia en el Registro de la Propiedad. 1.4 Desafíos del cuidador respecto a la vivienda del adulto mayor. 2. Bibliografía.

1. Accesibilidad: múltiples aristas desde un enfoque de derechos humanos

La accesibilidad ha sido una categoría no jurídica que en los últimos años ha tenido una acogida notable por el Derecho, dado su enfoque desde los derechos humanos y sobre todo en relación al tratamiento de las personas en situación de vulnerabilidad. El acceso a la justicia, el llamado derecho de accesibilidad como garantía de realización de otros derechos humanos o fundamentales, la accesibilidad universal, se van situando en conceptos que hoy enaltecen la actividad.

La accesibilidad indudablemente tiene múltiples aristas, y por supuesto se asocia a sujetos determinados, de manera que no es lo mismo indagar en la accesibilidad de la información para la niñez, que el acceso a la vivienda para una persona en situación de discapacidad o persona adulta mayor. En el caso de las personas mayores de 60 años, los estudios se han referido más a una accesibilidad financiera, un acceso a la información, accesibilidad a servicios de salud, judiciales, culturales, accesibilidad al medio físico, entorno accesible, hasta llegar incluso a conceptos como la accesibilidad universal, que surge precisamente ante la necesidad de eliminar barreras existentes en la mayoría de los entornos que ponen límites a que mayor cantidad de personas puedan realizar actividades de forma autónoma. Cada vez más se realza la accesibilidad en todos los ámbitos de la vida, de manera que conceptos como autonomía, percepción de bienestar, calidad de vida; dignidad, son de obligada referencia cuando se indaga en la accesibilidad como derecho, garantía y principio informador.

Dirigida a las personas adultas mayores, Enable – Age Project de la Unión Europea, se refiere a la accesibilidad a partir de dos elementos importantes: la situación personal (capacidad funcional) y el entorno (por ejemplo, las barreas arquitectónicas), los cuales son elementos de carácter objetivo. No obstante, no se puede perder de vista un tercer componente que es la usabilidad, basada en las percepciones del usuario, la actividad, que se entiende que toda persona debe ser capaz de usar (acción) cualquier entorno como cualquier otra.¹

Una visión de accesibilidad general defiende también el Comité sobre los derechos de las personas con discapacidad de Naciones Unidas: que en su Observación No.1, artículo 9 señala “... A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados Partes adoptarán medidas apropiadas para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertas al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales. Estas medidas, incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso en una serie de ámbitos”².

Es imprescindible, hacer referencia a lo que se ha llamado diseño universal, definido por algunos autores como MACE y otros³, como aquel concebido para todas las personas de la población, es decir, la sociedad, las edificaciones, los productos y todos los espacios tienen que ser susceptibles de ser utilizados de la forma más amplia posible. Se entiende que se satisface el diseño para todos en consonancia con el cumplimiento de las necesidades humanas. En este sentido, la accesibilidad exige el cumplimiento del diseño universal, y por supuesto que hablar hoy de personas vulnerables, vivienda y accesibilidad, la obligación de un diseño universal ha de ser punto de partida.

La vejez es un lujo y se señala con toda razón que el reto del siglo anterior fue la supervivencia y el de este siglo es la calidad de vida. Envejecemos individualmente, pero en entornos dinámicos que deben adaptarse a la panorámica demográfica mundial. Los principios de Naciones Unidas en favor de las personas mayores datan de 16 de diciembre de 1991, en su Resolución 4/91, vigentes y referente a nivel mundial, refiere en su texto en materia de

¹ LANTARON, H. G, *Vivienda para un envejecimiento activo. El paradigma danés*, Tesis Doctoral. Madrid: Universidad politécnica de Madrid, 2015. p.204.

² Vid COMITÉ SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD [ONU]. *Observación general nº 1* [en línea]. Ginebra: Naciones Unidas, 2014 [consulta: 9 agosto 2024]. Disponible en: <https://www.convenciondiscapacidad.es>.

³ MACE, R.L., HARDIE, G.J. y PLACE, J.P. *Accessible environments: toward universal design*. Raleigh: Center for Accessible Housing; North Carolina State University, 1990, pp. 155–176.

independencia el acceso a la vivienda y los entornos adecuados, vinculados con el principio de dependencia (entorno seguro, adaptabilidad y ajustes de la vivienda para el cuidado y poder vivir por elección en su domicilio tantos años como sea posible. El Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento (2002) se caracteriza por una nueva aproximación a las políticas en materia de vejez y envejecimiento, al abordar la relevancia de los entornos físicos, sociales y culturales para el desarrollo de las personas mayores. Para ello establece que, independientemente de las circunstancias en las que se encuentren, todas las personas mayores tienen derecho a vivir en entornos que realcen sus capacidades y propicien su participación y autonomía. Debido a esto, es importante plantear políticas urbanas, de vivienda y de desarrollo social que favorezcan la creación de entornos propicios y favorables, vinculadas con el mejoramiento de los espacios públicos, el acceso a los servicios básicos, el establecimiento de relaciones sociales de colaboración e inclusión y el acceso a la justicia de las personas mayores en la región (Naciones Unidas, 2003).

Tanto en el Plan de Acción de Madrid como en la Estrategia Regional de Implementación para América Latina y el Caribe del Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento, el concepto de entornos propicios y favorables se refiere a las condiciones ambientales (entornos físicos) y socioculturales (entornos sociales) que permiten un envejecimiento digno y seguro en la comunidad de origen. Mientras el entorno físico abarca distintos aspectos relacionados con la vivienda, el acceso al espacio público y los servicios básicos y su utilización, el entorno social comprende, entre otros aspectos, los arreglos residenciales, las redes de apoyo, la participación de las personas mayores, la imagen social de la vejez y la identificación de situaciones de violencia o maltrato contra las personas mayores (CEPAL, 2006).

De acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS), los entornos físicos y sociales pueden afectar la salud de forma directa o indirecta, mediante la creación de barreras o incentivos que inciden en las oportunidades, las decisiones y los hábitos relacionados con el proceso de salud-enfermedad. Así, estos entornos dificultan o facilitan que las personas realicen determinadas actividades incluso a pesar de la pérdida de funcionalidad. Por ello, es importante considerar los elementos individuales y ambientales que permiten compensar las pérdidas asociadas con la vejez y también aquellos que pueden reforzar la recuperación, la adaptación y el crecimiento psicosocial (OMS, 2022a). La OMS (2015) ha subrayado la necesidad de avanzar hacia la creación de entornos adecuados para las personas mayores, es decir, entornos comunitarios incluyentes y accesibles que les permitan optimizar sus oportunidades de salud, participación, seguridad y educación a lo largo de la vida, velando por la calidad de vida y dignidad de las personas a medida que envejecen. Para ello se requiere un entramado de políticas y servicios que reconozcan la diversidad de

características y recursos de las personas mayores, su autonomía para la toma de decisiones, sus preferencias, la necesidad de protección de las personas vulnerables y la búsqueda de su integración plena a la vida comunitaria.

Es trascendental en el área y el influjo que ha tenido a nivel mundial no dejar de analizar la Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las personas mayores, es única en el mundo, siendo la zona puntera en cuanto a texto normativo regional del año 2015 aprobada por la OEA, que recoge los consensos más importantes de los Derechos Humanos de las personas mayores. Especialmente el artículo 24 se dedica al derecho a la vivienda.

A su vez, las metas del Objetivo 11 de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible incluyen asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles; proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles, prestando especial atención a las necesidades de las personas mayores; aumentar la urbanización inclusiva y sostenible; reducir significativamente el número de muertes causadas por los desastres; reducir el impacto ambiental de las ciudades y proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, mencionando de manera específica la relevancia de las personas mayores (Naciones Unidas, 2015). Además, el trabajo sobre comunidades y ciudades adaptadas a las personas mayores constituye uno de los temas prioritarios del Decenio de las Naciones Unidas del Envejecimiento Saludable (2021-2030) (OMS, 2020).

Para favorecer la creación de entornos físicos accesibles y entornos sociales incluyentes, garantizar el acceso a la justicia y favorecer el pleno desarrollo y respeto, sin discriminación ni violencia, de las personas mayores en la región de América Latina y el Caribe, analizaremos algunas políticas diseñadas y algunas normas jurídicas que pretenden propiciar el cumplimiento de estos objetivos de desarrollo sostenible.

Elevar la calidad de vida de los adultos mayores, como personas en posible situación de vulnerabilidad, constituye un objetivo importante que ha de tener en cuenta tanto las condiciones materiales como las personales. La Carta Magna de Portugal en su artículo 73, de manera específica y en congruencia con este aspecto de satisfacción de necesidades de todo tipo, regula que la política de ancianidad deberá proporcionar condiciones de vivienda y convivencia familiar y comunitaria que eviten y superen el aislamiento o marginación social de las personas de edad y les ofrezcan oportunidad de crear y desarrollar formas de realización personal a través de una participación activa en la vida de la comunidad. Teniendo en cuenta las necesidades individuales. En la región se cuenta con la ley suprema de Ecuador que en su reforma de 2008 (artículo 38), añade la obligación estatal de establecer políticas públicas y programas de atención a las personas adultas mayores, que tengan en cuenta las diferencias

específicas entre áreas urbanas y rurales, las inequidades de género, la etnia, la cultura y las diferencias propias de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades; asimismo, el fomento en el mayor grado posible de autonomía personal y participación en la definición y ejecución de esas políticas

La “vivienda accesible” y el “acceso a la vivienda”, también han sido conceptos que han llegado en relación a la protección de grupos vulnerables, como las personas en situación de discapacidad y personas adultas mayores. La vida en viviendas accesibles favorece la salud de estas personas,⁴ les otorga mayor grado de independencia y autonomía en la vida diaria, favorece el envejecimiento activo y reduce las barreras que en el entorno se levantan en el buen desenvolvimiento de la vida diaria. Sin embargo, los desafíos de la accesibilidad se vuelven aún más allá de una adaptación de los entornos y las viviendas para mayores; también implica que existan maneras de que aquellos ancianos y ancianas que no disponen de viviendas adecuadas puedan tener acceso a una vivienda digna, y también a fondos financieros para su adaptabilidad.

Desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos, artículos 25.1 y en el artículo 11 de Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, se declara el derecho universal a una vivienda digna y adecuada, y este forma parte del derecho de accesibilidad a la vivienda adecuada que de forma genérica se presenta. Ello implica acceso a recursos financieros y mecanismos para el aseguramiento y adecuación de la vivienda, seguridad en la tenencia, disponibilidad de servicios indispensables para la vida en el hogar, la asequibilidad (no ponga en peligro su coste el disfrute de otros derechos), habitabilidad y adecuación cultural.⁵

La Corte Europea de Derechos Humanos sobre la Convención Europea de Derechos Humanos, asoció el derecho a la vivienda con el derecho a la vida, tal como lo ha entendido el Comité de Derechos Civiles y Políticos, con referencia en el artículo 6 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. El artículo XI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, también se refirió a ello respecto a que toda persona tiene derecho a que se proteja su salud, mediante medidas sanitarias y sociales, relacionadas con la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica y en correspondencia con el nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.

Sobre lo que se entiende por vivienda adecuada, la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000

⁴ ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS. *Directrices de la ONU sobre vivienda y salud* [en línea]. Organización de las Naciones Unidas [consulta: 18 marzo 2024]. Disponible en: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK583408/>

⁵ ONU HÁBITAT. *El derecho a una vivienda adecuada*. Folleto informativo núm. 21/Rev.1 [en línea]. Nairobi: ONU Hábitat, [consulta: 24 junio 2025]. Disponible en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

señalaba que "el concepto de "vivienda adecuada"(...) significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable⁶ El C-DESC de 1994, también mediante la Observación general No. 5 señaló además que el derecho a una vivienda adecuada incluye la accesibilidad para las personas con discapacidad.

Afirma GUZMÁN HERNÁNDEZ: "El derecho a la vivienda adecuada es un derecho social con dimensión tutelar y prestacional, exige normas sustantivas y procesales que lo reconozcan y protejan, mecanismos administrativos y judiciales que funcionen eficazmente ante su vulneración, y que se emprendan políticas públicas, incluso diferenciadas para determinados grupos, a fin de garantizarlo materialmente"⁷.

1.2 Las personas adultas mayores entre los grupos más vulnerables en materia de vivienda

La vivienda accesible cobra especial significado cuando se estudia el derecho con especial referencia a las personas adultas mayores. No solo por las características de habitabilidad y adecuación que deben tener las viviendas, sino también por las formas en que se va a ejercitar el derecho, se ha de garantizar el mismo y las maneras en que las personas adultas mayores interactúan con sus propiedades. Bien afirma DABOVE: "La comprensión de la vivienda como casa permite identificar un variado abanico de institutos jurídicos de ricos alcances transversales tales como: su calidad de atributo de la personalidad, su condición de derecho subjetivo fundamental y como bien inmueble, objeto del derecho real. Una de las características de la población envejecida es la posibilidad de acumular recursos a lo largo de la vida, entre los cuales se encuentra la vivienda."⁸

Los estudios desde el envejecimiento tienen diversas consideraciones del fenómeno que nos concierne, teniendo en cuenta conceptos como autonomía, envejecimiento activo, autofinanciamiento, cuando se habla precisamente de las

⁶ COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES. *Observaciones generales del Comité DESC. Sexto período de observaciones de 1991* [en línea]. Naciones Unidas, [consulta: septiembre 2024]. Disponible en: https://confdts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html

⁷ GUZMÁN HERNÁNDEZ, Y. *Implicaciones del derecho a la vivienda adecuada en Cuba a partir de la Constitución del 2019*. En: Universidad de La Habana. La Habana: Universidad de La Habana, 2022, n.º 294, p. 2.

⁸ DABOVE, M.I. *Vivienda y derecho de la vejez: perspectiva jurídica trialista* [en línea]. *Revista de la Facultad*, Vol. X, n.º 2, nueva serie II, 2019, pp. 29-46 [consulta: 24 junio 2025]. Córdoba: Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. Disponible en: <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/refade/article/view/27878>

relaciones entre vivienda y persona adulta mayor. El derecho de la vejez considera a la vivienda como el lugar de residencia, en tanto asiento material del domicilio real que le corresponde a todo mayor por ser persona.

Es necesario políticas, programas y acciones que permiten esos entornos físicos amigables. En la actualidad, el 81,2% de la población de América Latina y el Caribe vive en zonas urbanas. Se prevé que esta proporción alcance el 89% en 2050. Además, se trata de la región con la mayor proporción de personas que viven en megalópolis.⁹ Esta realidad se tuvo en cuenta en la creación de la Nueva Agenda Urbana en el marco de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), realizada en Quito en 2016, en la que se reconoció la importancia de la planificación con perspectiva de edad a fin de “promover el acceso equitativo y asequible a una infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a vivienda, energía moderna y renovable, agua potable y saneamiento, alimentación sana, nutritiva y adecuada, eliminación de desechos, movilidad sostenible, atención de la salud y la planificación familiar, educación, cultura y tecnologías de la información y de las comunicaciones”. Este el caso de las personas mayores se suma posibles y necesarias dependencias, vulnerabilidades con discapacidad, la exclusión familiar y social entre otros como la situación económica de la región.¹⁰

En caso del envejecimiento, los Estados deben considerar las oportunidades que conllevan la modificación y el impulso de políticas públicas que se traduzcan en diseños universales para la infraestructura urbana, incrementen la accesibilidad para todas las personas, se basen en datos georreferenciados que den cuenta de la movilidad real y potencial de la población en su proceso de envejecimiento, fomenten la independencia y la autonomía mediante un entorno adecuado, comprendan la adaptación gradual de la infraestructura existente e incluyan mecanismos para fomentar el desarrollo integral de las personas a medida que envejecen. En este sentido, algunos países de la región han tomado medidas concretas a partir de su incorporación a la Red Mundial de la OMS de Ciudades y Comunidades Amigables con las Personas Mayores, que busca trabajar progresivamente en “la armonización entre las necesidades de las personas y los entornos en los que viven” (OMS, 2018). En

⁹ COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE (CEPAL). *Los Principios de las Naciones Unidas en favor de las personas de edad* [en línea]. Santiago de Chile: CEPAL, [consulta: 24 junio 2025]. Disponible en: <http://www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles/los-principios-de-las-naciones-unidas-en-favor-de-las-personas-de-edad.html>

¹⁰ ONU Hábitat, “El derecho a una vivienda adecuada”, referencia 5.

PALOMA, M. *Vivienda del cuidado* [en línea]. 11 septiembre 2021, p. 15 [consulta: 18 septiembre 2024]. Disponible en: <https://resonalia.org/viviendael-cuidado/>

algunos países, dichas medidas se han materializado en la inscripción de ciudades o comunidades a la red y, en otros casos, en el impulso de programas nacionales sobre entornos adaptados a las personas mayores

De acuerdo con el Plan de Acción de Madrid, la vivienda de las personas mayores y el entorno en el que residen son particularmente relevantes, tanto por la accesibilidad y seguridad emocional y psicológica que brindan, como por la carga financiera que supone su mantenimiento. Es por ello que los objetivos del Plan de Acción de Madrid incluyen promover el envejecimiento en la comunidad en que se ha vivido, teniendo en cuenta las preferencias personales y las posibilidades para acceder a una vivienda asequible, y mejorar el diseño ambiental y de la vivienda para promover la movilidad y accesibilidad de las personas de edad teniendo en cuenta sus necesidades, particularmente las de quienes padecen alguna discapacidad. Sin embargo, lograr estos objetivos en una región caracterizada por una amplia demanda insatisfecha de vivienda es una tarea compleja. Por ejemplo, se estima que 1 de cada 5 habitantes de América Latina y el Caribe vive en asentamientos informales y que alrededor del 25% de los hogares carece de acceso a una vivienda adecuada en la región.

Las autoridades de los países de América Latina y el Caribe reconocen que la vivienda es un espacio de vital importancia en el que se desarrollan diversos procesos de producción, reproducción y sostenibilidad de la vida. Por ese motivo, se busca establecer políticas y programas para que las personas —sobre todo las personas mayores— accedan a una vivienda adecuada, en la que puedan permanecer, atendiendo sus necesidades, con los menores riesgos y con comodidad para mantener su independencia y autonomía. En los informes nacionales se indicaron diversas iniciativas para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas de las personas mayores:

- En primer lugar, se hace referencia a los recursos o subsidios otorgados a la población, tanto para la mejora como para la construcción de viviendas. En este grupo se destacan los casos de Costa Rica, México, Cuba, Argentina, Salvador, Panamá, la República Dominicana, Brasil, Colombia, en casi todos. Sobre la base del reconocimiento Constitucional de estos derechos.
- En segundo lugar, se observan ejemplos de asignación de viviendas en comodato a personas mayores. La Argentina y Chile informan de elevadas inversiones en este tipo de iniciativas, en el caso de este último mediante un programa de condominios con viviendas tuteladas.
- En tercer lugar, se tomaron medidas centradas en la normatividad de la construcción, que incluye señalética específica para mejorar la accesibilidad y atención preferente de las personas mayores, como en la Argentina, donde se informa de la construcción de complejos habitacionales sobre la base de criterios de comodidad, seguridad y

eliminación de barreras arquitectónicas, y el Paraguay, donde se menciona la instalación de señalética en los espacios públicos.

- En cuarto lugar, se hace referencia a la creación de nuevos procesos de atención para la adquisición de viviendas asequibles para la población mayor por parte del Estado. Cabe resaltar el caso del Estado Plurinacional de Bolivia, donde se incorporó un parámetro relativo a la edad entre los criterios de elegibilidad para recibir créditos de vivienda a favor de las personas mayores, y la República Dominicana, donde se creó un programa para gestionar la recuperación de viviendas para personas mayores en situación de pobreza extrema. Por último, un aspecto que se evidencia en relación con los entornos y las viviendas es el apoyo otorgado en situaciones de emergencia, como en el caso de Cuba, donde se prevé ayuda para hacer frente a fenómenos climáticos extremos y condiciones de precariedad, y México, donde se brinda apoyo para la reconstrucción de viviendas afectadas por sismos.

En otro lugar que encierra todos los anteriores hay que incluir la calidad de la tenencia y seguridad del estatus; así como la visión de género en cuanto al entramado urbano y de servicios. Todo en correspondencia con la heterogeneidad de este grupo y sus diferencias económicas, culturales, grado de educación, categorías ocupacionales, entre otros elementos. Todo lo que obliga a la gerontología urbanística a mirar también el indicador género.

Por otra parte, el fenómeno de la soltería en la vejez es muy importante para la configuración de los arreglos residenciales y las redes de apoyo social. Si bien la soltería es poco frecuente en esta etapa de la vida, es más común entre las mujeres de las zonas urbanas.¹¹ En diferentes países de la región, el porcentaje de mujeres solteras de 60 a 79 años que viven en zonas urbanas varía entre el 8% y el 20%. Esto obedece a las distintas normas sociales y religiosas que imperan en los países y a algunos aspectos relacionados con las prácticas de la nupcialidad. Entre las mujeres octogenarias la soltería se reduce en términos relativos ante los mayores porcentajes de aquellas en situación de viudez. La soltería entre los hombres mayores es mucho menor en comparación con las mujeres de los mismos grupos de edad, en parte porque es más probable que ellos contraigan segundas y terceras nupcias. Si bien la conyugalidad difiere entre los hombres y las mujeres heterosexuales, algo mucho más notorio sucede con las parejas de personas lesbianas, gais, bisexuales, transgénero e intersexuales (LGBTI), pues la condición de género e identidad sexogenérica influye en la probabilidad de tener pareja en la vejez y, por ende, en los arreglos residenciales.

¹¹ HUENCHUAN, S. *Envejecimiento, personas mayores y Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible: perspectiva regional y de derechos humanos*. Libros de la CEPAL, n° 154 (LC/PUB.2018/24-P). Santiago de Chile: CEPAL, 2018.

Aunque vivir sin pareja a una edad avanzada no significa necesariamente estar solo, es importante tener en cuenta que las personas sin pareja tienen una mayor probabilidad de vivir en hogares unipersonales. Como advierte Huenchuan,¹² en los últimos años el porcentaje de personas mayores que viven en hogares unipersonales ha aumentado en todos los países. Si bien esto puede ser resultado de una mayor autonomía e independencia en la vejez, también puede deberse a una preferencia personal o a arreglos residenciales establecidos cuando los integrantes de la familia migran o tienen otras responsabilidades. Sobre la base de los últimos censos realizados en los países de la región, la CEPAL señala que el número de hogares unipersonales de personas mayores está aumentando y que la mayoría de los países de América Latina y el Caribe se encuentra en una posición intermedia en la transición demográfica, a excepción de la Argentina y el Uruguay, donde el 21,2% y el 26,7% de la población mayor, respectivamente, vivía en este tipo de hogares (CEPAL, 2020c).

La evidencia muestra que las personas mayores establecen diferentes arreglos residenciales según sus características conyugales, sociodemográficas y territoriales. Por ejemplo, la convivencia de las personas mayores con niñas y niños ocurre en países donde el envejecimiento demográfico es todavía incipiente y la fecundidad es alta, especialmente en las zonas rurales. Dado que en estos entornos el acceso a los servicios públicos, el agua potable e Internet es menor y hay menos programas dirigidos a las personas mayores que en las zonas urbanas, los arreglos residenciales son la estrategia más importante para mantener una buena calidad de vida en la vejez y redes de apoyo que favorezcan el envejecimiento activo y saludable. Otra característica de los arreglos residenciales es la existencia de dos tipos de hogares encabezados por personas mayores: nucleares, cuando viven con hijos o hijas solteros, y extendidos, cuando viven con su descendencia casada y con nietos y nietas. Ambos son arreglos importantes en los que pueden convivir varias generaciones.

Las cifras relativas a la jefatura del hogar muestran diferencias por sexo muy pronunciadas en el ejercicio de este papel y contrastes importantes en las zonas rurales de los países examinados. En países analizados casi la mitad de las mujeres mayores ejerce la jefatura del hogar. Se destaca el caso de Colombia, donde la cifra supera el 50%, tanto en las zonas urbanas como en las rurales. A nivel nacional, la proporción de mujeres octogenarias jefas de hogar también supera el 50% en México y el Perú. Por otra parte, el 80% de los hombres de 60 años y más se considera jefe del hogar, con cifras que superan el 90% entre los hombres de 60 a 79 años. Lo que muestra que tanto la viudez como los arreglos

¹² HUENCHUAN, S. referencia 11.

residenciales en esta etapa de la vida inciden en una mayor jefatura femenina.¹³ Un aspecto que se debe tomar en consideración es la dinámica de los arreglos residenciales de las personas mayores indígenas.

Los diversos contextos, sobre todo aquellos caracterizados por altos niveles de migración, determinan variaciones en los arreglos residenciales, que pueden afectar la salud, los ingresos y el bienestar de las personas mayores.

Para finalizar, los procesos de cambio demográfico, las características sociodemográficas de las personas mayores y las dinámicas propias de cada lugar de residencia, entre otros factores, propician arreglos residenciales en los que la convivencia con otras generaciones se vuelve una característica fundamental que da cuenta de las redes de apoyo en la vejez.

En los países latinoamericanos y del caribe el proyecto de Ciudades saludables ha generado concientización social con sus propias características, ya que el desarrollo en el que se encuentran sus urbes es todavía un punto intermedio entre lo rural y lo urbano. Además, en estas ciudades se observan importantes problemáticas, fruto del rápido crecimiento insostenible y la falta de servicios sanitarios, servicios públicos e infraestructura en salud.

¿Qué es una ciudad amigable con las personas mayores? es un entorno urbano integrador y accesible que fomente un envejecimiento activo. El Programa Ciudades Amigables con las Personas Mayores es un proyecto internacional para ayudar a las ciudades a prepararse para dos tendencias demográficas mundiales: el envejecimiento rápido de la población y la urbanización creciente. El programa está dirigido a los factores medioambientales, sociales y económicos que influyen en la salud y el bienestar de las personas mayores.

Los principales elementos del entorno urbano que facilitan un envejecimiento activo y saludable se vinculan necesariamente con la participación activa de esas personas. Se deben identificar ocho dominios de la vida urbana que pueden influir en la salud y la calidad de vida de las personas mayores, que se manifiesta en algunos de estos elementos:

1. espacios al aire libre y edificios;
2. transportes;
3. vivienda;
4. participación social;
5. respeto e integración social;
6. participación cívica y empleo;
7. comunicación e información, y

¹³ Vid. 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) [en línea]. Santiago de Chile: CEPAL, 2022.

8. apoyo de la comunidad y servicios de salud.

El informe reciente de la Experta Independiente sobre Derechos Humanos de las personas mayores de Naciones Unidas de 19 de julio de 2024, que se presentó a la Asamblea General del 9 de septiembre al 9 de octubre de este año, hay dos menciones sobre temas de vivienda, reconociendo como las personas mayores tienen problemas para poder independizarse y vivir solas. Por lo que es claro que el tema de la vivienda, el entorno y la accesibilidad es un tema recurrente, relevante y actual para la vida digna de las personas mayores.

Es interesante, el Código de las familias cubano de 2022, el cual reconoce entre los derechos de las personas adultas mayores en el entorno familiar, el derecho a elegir el lugar de residencia. Esto se traduce en que la persona adulta mayor tiene dentro de su plano de acción elegir su lugar de residencia, de forma permanente o temporal, así como determinar con quién quiere vivir, en igualdad de condiciones con los demás, de conformidad con los límites que establece la ley. Más adelante, el artículo 425 de tal ley, reconoce igualmente el derecho a un entorno accesible, las personas adultas mayores tienen derecho a un entorno accesible, seguro, saludable y adaptable, que les permita vivir de forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida. Este entorno accesible, aunque va más allá del derecho a una vivienda accesible, está llevando a garantizar por parte de las familias, la comunidad y el Estado, el cumplimiento de un grupo de condiciones que garanticen la calidad de vida. La seguridad, la accesibilidad, la adaptabilidad de las viviendas se configuran como características bajo un ropaje de derechos, que han de ser defendidos ante todo conflicto de carácter civil y familiar, y que al mismo tiempo tiene su correlativa protección constitucional. El artículo 71, reconoce a todas las personas el derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable. Imponiendo la responsabilidad al Estado de hacer efectivo este derecho mediante los programas de construcción, rehabilitación y conservación de viviendas con la participación de entidades de la población en correspondencia con las políticas públicas, las normas de ordenamiento territorial y urbano y las leyes.

Este artículo de avanzada en cuanto a la accesibilidad a la vivienda de las personas mayores, significa un llamado de corresponsabilidad que involucra no solo un reconocimiento normativo, sino un actuar desde las políticas públicas y no deshecha las alternativas de aportes que desde lo privado pueden realizarse al respaldo a este derecho.

Ahora bien, ¿por qué este especial énfasis sobre la accesibilidad a la vivienda de las personas adultas mayores? Es que este grupo de personas, se encuentran entre los colectivos vulnerables más necesitados en materia de vivienda. Ello lo destacamos fundamentalmente por tres circunstancias:

1) El proceso de envejecimiento de la población y las consecuencias que ello trae para la sociedad. En el Congreso Internacional sobre Discapacidad y

Envejecimiento, celebrado en Oviedo, en el marco de los actos previos de la Asamblea Mundial del Envejecimiento del año 2002, el comisario del comité organizador ya exponía respecto de los ancianos en situación de discapacidad que *el envejecimiento de las personas con discapacidad es un fenómeno nuevo, amplio y duradero que se podría definir como una emergencia silenciosa, ante el cual es fundamental preservar la independencia de las personas con discapacidad para evitarles una doble angustia: la discapacidad y la vejez; por lo que hay que promover el desarrollo de opciones de vivienda sin barreras para personas mayores con discapacidad.*" Esto significa, que, si cada vez más estamos ante una sociedad envejecida y es definido el envejecimiento poblacional como el principal desafío del siglo, es un reto la búsqueda de fórmulas para la protección de la vejez, la dignidad, la calidad de vida y la autodeterminación. La accesibilidad a la vivienda ha de responder a estos desafíos y a la búsqueda de estos principios-derechos.

2) Las deficientes condiciones socioeconómicas de la tercera edad¹⁴, los precios crecientes del mercado inmobiliario y los costos altos de reparaciones y remodelaciones.

3) Necesidades tipológicas, sanitarias y asistenciales específicas que genera la paulatina pérdida de las facultades físicas y psíquicas que acompañan al proceso de envejecimiento. La edad avanzada, los problemas derivados de la salud o la movilidad reducida constituye un problema que aumenta los accidentes domésticos para personas mayores, la calidad de vida y su bienestar, si no se tienen en cuenta elementos del entorno accesible para que estas personas puedan desarrollarse.

La gente mayor vive más a menudo que el resto de la población en las viviendas más antiguas y deficientes; sin embargo, aun cuando se encuentran en esas situaciones apuestan por continuar habitando en su hogar de los años, por encima del internamiento. De manera que hoy se apuesta por evitar la internación innecesaria de personas que, con algunas adaptaciones físicas en su domicilio, pueden seguir viviendo independientes, pero hoy son institucionalizados por no existir dichas condiciones y subvenciones para la remodelación o modificación necesaria de la vivienda.

Adecuar, por tanto, los entornos familiares a las necesidades de las personas adultas mayores es un desafío por el cual se ha de apostar. Estamos hablando de la eliminación de barreras en las viviendas y en la comunidad, de tipo arquitectónicas, trampas ambientales, falta de practicabilidad, entre otras cuestiones de trascendencia. Algunos autores afirman que con el envejecimiento adquiere mucha mayor importancia el tema de que se ha denominado "trampas

¹⁴ Vid. MAGUEY, H. *Adultos mayores en desventaja por su situación económica* [en línea]. *Gaceta UNAM*, 10 de septiembre de 2024 [consulta: 10 septiembre 2024]. Disponible en: <https://www.gaceta.unam.mx/adultos-mayores-en-desventaja-por-su-situacion-economica/>

ambientales". Las barreras son obstáculos reconocibles, que impiden una determinada acción (un escalón o una escalera, un pasillo estrecho, un mueble demasiado alto, etc.); su mismo nombre alude a las señales que se colocan en la vía pública, con formas y colores muy evidentes, para prevenir o impedir el paso ante algún peligro o alguna restricción territorial. Las trampas ambientales, en cambio, no son reconocibles ni previsibles en desplazamientos o movimientos normales, cotidianos: una mínima alteración en el solado (muchas veces imperceptible a simple vista), un cambio de su condición superficial (el suelo mojado, la hoja de un árbol), un objeto fuera de lugar en el área de paso, una luz encandilante, constituyen peligros mucho más temibles, pese a que no son en sí mismas "barreras" (ni para las personas con mayores dificultades); que pueden ocasionar accidentes graves cuando los reflejos son más lentos o los huesos más frágiles.¹⁵

Es por ello que las llamadas barreras arquitectónicas son esencialmente discriminatorias, porque estas producen una restricción en el entorno. De ahí que ha de existir un enfoque en la eliminación de todos los peligros ocultos que existen en las comunidades para que las personas adultas mayores tengan un envejecimiento activo. Las características del ambiente construido en cada instancia, en cada lugar, en cada momento de su utilización han de ser evaluadas bajo la mira de la vulnerabilidad. El entorno no se analiza en secuencias aisladas, ni en lugares y momentos fijos; sino que es un uso continuo y que interactúa con varios sujetos.

Por otra parte, las personas adultas mayores, algunas de ellas interactúan en su entorno con cuidadores. Las carencias en la economía doméstica influyen en la funcionalidad y la autonomía de las personas dependientes, las que implican también dificultades que se incrementan respecto a los cuidadores, siendo ineludible el cambio en las relaciones de dependencia entre la población en edades activas y no activas laboralmente¹⁶. En el ámbito familiar, en Cuba y otras regiones de Latinoamérica, se muestra la situación de la vivienda, la cual genera que en un mismo hogar vivan varias generaciones de familias, en las cuales el adulto mayor suele ser el propietario del inmueble, pero al mismo tiempo quien no dispone de este¹⁷.

¹⁵ ESCUDERO, J.M., TEMPERLEY, M. et al. *Adaptar la vivienda existente, también es necesario*. Ponencia en: Congreso Internacional sobre Vivienda Social. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba (Argentina), Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño, 2008, pp. 7-8.

¹⁶ Vid. GROSS GUTIÉRREZ, A. y PEÑA FARÍAS, Á.I. *La política del cuidado en Cuba. Retos y perspectivas para un diseño multiactoral de cuidado con énfasis en los adultos mayores* [en línea]. *Universidad de La Habana*, n.º 286, julio-diciembre 2018 [consulta: 2 mayo 2020]. Disponible en: <http://www.scielo.sld.cu>.

¹⁷ En sentido contrario, una tendencia en la fase de contracción familiar en la actualidad resulta el incremento de hogares unipersonales, donde la migración ha impactado de forma significativa, trayendo como consecuencia un envejecimiento dependiente económico, en el cual

Ha sido la vivienda el centro de las opciones que se han brindado a estas personas para autofinanciarse. Asevera ESTUPIÑÁN CÁCERES que la vivienda, que para las personas mayores generalmente es su único y principal activo, se convierte entonces hoy en una fuente de ingresos añadida. Se adiciona cómo en los últimos años se están reactivando productos financieros que ayudan a la persona a obtener ingresos a partir del patrimonio inmobiliario, llamándose “licuación del patrimonio” a aquello que indica la posibilidad de la obtención de dinero a partir de los bienes, muchas veces sin perder la propiedad de estos¹⁸.

La financiación de la dependencia, o lo que propiamente he llamado, autofinanciación para la asistencia; cuando lo que se busca es transmitir un bien, derecho o acciones para alcanzar un acompañamiento y satisfacción de necesidades asistenciales. En el caso del contrato de alimentos, la persona mayor transmite un bien, pero puede reservar su uso y disfrute, vivir en esa vivienda y disponer sobre quienes pueden convivir con ella y acompañarle.

1.3 El contrato de alimentos y la rentabilidad inmobiliaria. Su incidencia en el Registro de la Propiedad

Aunque no es menos cierto que la transmisión de cualquier tipo de bien(es) o derecho(s) a cambio de asistencia puede traer consigo la relación con diferentes tipos de registros públicos, se hará especial referencia al Registro de la Propiedad, precisamente por constituir los inmuebles, los bienes de preferencia a transmitir en este tipo negocial¹⁹ y por los efectos registrales que emanan de las diversas formas de configurar el contrato. La posibilidad de que en el contrato de alimentos

el bienestar percibido resulta bajo, pues las necesidades afectivas no son satisfechas. *Vid.* ARÉS MUZIO, P. *Realidades y desafíos de las familias actuales. Una mirada desde Cuba*. Conferencia dictada en la sesión científica de la Cátedra de Familia, Facultad de Psicología, Universidad de La Habana, La Habana (Cuba), 2 de marzo de 2017.

¹⁸ ESTUPIÑÁN CÁCERES, R. *La hipoteca inversa y otros productos financieros en torno a la vivienda de las personas mayores*. En: DÍAZ PALAREA, M.D. y SANTANA VEGA, D.M. (coords.). *Marco jurídico y social de las personas mayores y de las personas con discapacidad*. Reus, Madrid: Colección Jurídica General, 2008, p. 199. *Vid.* MARTÍNEZ CERREZO, C.A. *Aceptación por parte de las personas mayores de los productos de licuación del patrimonio inmobiliario: hipoteca inversa, hipoteca pensión y renta vitalicia inmobiliaria*. En: DANCAESA TREVINO, M.C. y LÓPEZ DE CERÁIN SALSAMENDI, L. (dirs.). *Los mayores y la economía actual*, Jornadas 26–28 de octubre de 2010. Glosa, 2011, pp. 265 y 268. Desde 2003, ya en Alemania se opinaba que la única forma de cubrir las necesidades de la generación de pensionados sería mediante la modificación del sistema. Los expertos indicaban que debían autofinanciarse invirtiendo en el mercado de capitales, único que permitiría el traslado de recursos acumulados en ese momento a un periodo de 20 a 30 años futuros. *DEUTSCHE WELLE*. *¿Cómo financiar la vejez? 11 de junio de 2003 [en línea] [consulta: 5 julio 2023]*. Disponible en: <http://www.dw.com>.

¹⁹ El estudio empírico arrojó que los adultos mayores prefieren, a cambio de alimentos, la transmisión de su vivienda de residencia permanente frente a otros bienes (95 % de los encuestados). *Vid.* Anexo 5, pregunta 10.

pueda transmitirse un bien inmueble a cambio de alimentos, hace que el Registro de la Propiedad (en lo adelante Registro) abra una brecha para el análisis de la trascendencia de la actividad registral en este sentido, que se comporta como garante de seguridad jurídica y certidumbre, irremplazables para los contratantes y terceros.²⁰

Lo primero a considerar es que la cesión de bienes como contraprestación a la obligación de dar alimentos –cuando es un bien o bienes inmuebles–, formalizada mediante escritura pública notarial, debería quedar inscrita en el Registro Público.²¹ El Código de las familias cubano, al reconocer el alcance de los alimentos voluntarios señala en el artículo 371.2 que *“cuando el contrato de alimentos suponga la transmisión de un bien inmueble o de un bien mueble sujeto a Registro Público, se inscribe en él a los efectos de la oponibilidad frente a terceros”*. Aunque la normativa se refiere a la inscripción general del negocio, sin destacar elementos particulares –ya que es una norma familiar– se hace necesaria no solo la inscripción del negocio, sino que se conozca que la vida del contrato pende del cumplimiento de la obligación asistencial, por lo que la obligación de alimentos va a estar incorporada al asiento registral como una nota aclaratoria de dicho asiento.

Por otra parte, en España, respecto a la cláusula resolutoria, la Dirección General del Notariado y de los Registros dispuso que esta tuviera trascendencia real y fuera inscribible al amparo del artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria:²² *“Que en ningún caso, aun cuando se hubiere prestado el consentimiento puede el documento ser objeto de inscripción parcial, por quedar totalmente desvirtuado”*.²³ Ya más adelante, el artículo 1797 del Código civil español afirma: *“... cuando los bienes o derechos que se transmitan a cambio de los alimentos sean registrables, podrá garantizarse frente a terceros el derecho del alimentista con el pacto inscrito en el que se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita, además de mediante el derecho de hipoteca regulado en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria”*.

²⁰ Cuba. El artículo 1 del Decreto-Ley no. 335/2015, *Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba*, publicado en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, edición extraordinaria no. 40, de 14 de diciembre de 2015, se refiere a la actividad registral en Cuba. Por otra parte, Martínez Martínez define el Registro como “un instrumento a través del cual el Registrador ejercita sus competencias para hacer efectiva la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario”. Vid. MARTÍNEZ MARTÍNEZ, F. *El sistema español del Registro inmobiliario (I)*. Cizur Menor, Madrid: Thomson Reuters/Civitas, 2012, p. 22.

²¹ Fernández Martínez, Hernández Guzmán, Rosabal Robaina, Pereira Pérez, Delgado Vergara y Álvarez Tabío-Albo y Milán Morales concuerdan en la necesidad de la inscripción registral del contrato de alimentos.

²² En este caso, señala expresamente el artículo 9.2 de la Cuba. Ley Hipotecaria vigente en Cuba que *“toda inscripción que se haga en el Registro expresará la naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título”*.

²³ España. Dirección General de los Registros y del Notariado. Resolución de 16 de octubre de 1989. *Boletín Oficial del Estado*, 5 de junio de 1991, p. 34441.

Así, aunque el silencio de la legislación cubana registral y el propio sentido del contrato, se plantea que la restitución de los bienes transmitidos ha de tener efectividad frente a terceros, por ello la incorporación al Registro de la cláusula resolutoria. En este caso de la cláusula resolutoria, el argumento español puede aplicarse en el ámbito cubano. Tal y como asevera PADIAL ALBÁS, accede al Registro a modo de circunstancia particular que individualiza el derecho inscrito, por voluntad de los sujetos, a fin de que tenga eficacia *erga omnes*; de ahí que el derecho del alimentista resulte oponible frente a cualquier persona (artículo 32 de la Ley Hipotecaria vigente)²⁴. Lo cierto es que para que sea válida la resolución pactada frente a terceros tiene que existir la previa inscripción de la cláusula. De no existir un acceso al Registro, entonces el incumplimiento de la prestación y la correspondiente resolución no podrá afectar a terceros adquirentes de buena fe, quienes mantienen la adquisición, de cumplir con los requisitos del polémico artículo 34 de la Ley Hipotecaria²⁵.

Por tanto, la inscripción de la cláusula resolutoria permite que, si el alimentante cumple su obligación, no hay riesgos ni perjuicios para el tercero adquirente, pero si no lleva a cabo correctamente la obligación asistencial y el otro insta la resolución, entonces el tercero se verá obligado a restituir los bienes que adquirió del alimentante, sin posibilidad de evitar la resolución, pues ni tan siquiera puede cumplir la obligación *per se* por el carácter personalísimo que asume el negocio. Aunque ciertamente puede frenar la disponibilidad de personas para asumir la obligación –pues veta poder transmitir el bien sin perjuicio a terceros–, garantiza el cumplimiento efectivo y completo de la obligación asistencial, que es a lo que se debe inclinar todo reconocimiento normativo.

²⁴ PADIAL ALBÁS, A. *La regulación del contrato de alimentos en el Código Civil*. *Revista de Derecho Privado*, n.º 88 (septiembre-octubre 2004), pp. 19 y 20. También resultan interesantes los argumentos que señala, en España, la Resolución de 26 de abril de 1991, ante la negativa del registrador de la propiedad de considerar inscribibles la condición resolutoria en el contrato celebrado: “... la amplia previsión del párrafo II del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, la fundamentación jurídica de la resolución en la recíproca condicionalidad de las prestaciones respectivas, pues frustrado el fin negocial por el incumplimiento de una de las partes, ha de posibilitarse a la otra la desvinculación de sus respectivos compromisos: la libertad de estipulación reconocida en nuestro ordenamiento dentro de los límites legales del artículo 1.235 del Código Civil [...] determinan la procedencia de la condición resolutoria explícita en esos otros contratos onerosos siempre que, dada la eficacia *erga omnes* de tal cautela, quede delimitada en su alcance y operatividad por el mismo contrato o por la ley”. España. Resolución de 26 de abril de 1991, publicado en BOE, 5 de junio de 1991, disponible en <https://doctrina-administrativa.vlex.es/vid/resolucion-18539073> [consultado el 12 de enero de 2021].

²⁵ Vid. HERNÁNDEZ GUZMÁN, S. *La protección a los terceros adquirentes de viviendas por compraventa en Cuba*. Tesis doctoral dirigida por Teresa Delgado Vergara. Facultad de Derecho, Universidad de La Habana, La Habana (Cuba), 2020, p. 83 y ss.; ROSABAL ROBAINA, Y. *La publicidad material sobre inmuebles urbanos en Cuba*. Tesis doctoral dirigida por Marta Fernández Martínez. Facultad de Derecho, Universidad de La Habana, La Habana (Cuba), 2020, pp. 90-96.

Se suma a esta inscripción el interés de que los sujetos establezcan en el negocio una cláusula de indisponibilidad o prohibición de disponer de los bienes transmitidos con el propósito de que, mientras viva el alimentista, no sean objeto de transmisión, gravamen o carga²⁶. Sobre esta cláusula nada refiere la legislación registral cubana sobre su inscripción; solo la Ley Hipotecaria señala en el artículo 27 que la “prohibición de disponer” no sería inscribible porque proviene de un contrato oneroso. Prescinde así de la eficacia *erga omnes* que brinda el registro y la protección frente a terceros adquirentes, de forma que no se puede exigir a terceros esta prohibición de disponer y no se puede instar la nulidad de cualquier acto realizado por un tercero que vaya en contra del contenido de dicha cláusula²⁷. Así, de admitirse la vigencia de esta ley en el contexto jurídico cubano actual, la alternativa que se propone radica en establecer este particular en el contrato como una obligación de no disponer, que de incumplirse podría generar la resolución del negocio, es decir, los efectos propios del incumplimiento contractual²⁸. Han de tener en cuenta los contratantes que si lo que se pretende es buscar protección a la parte débil y garantizar con mayor eficacia el cumplimiento de la obligación, se ha de incorporar la cláusula resolutoria de conjunto con la prohibición de disponer como una obligación contractual²⁹.

²⁶ QUESADA PÁEZ, A. *El contrato de alimentos*. Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil, n.º 10, Pamplona: Aranzadi, 2014, p. 20.

²⁷ Vid. GALLARDO SAHAGÚN, M. *Las prohibiciones voluntarias de disponer*. Tesis para optar por el Grado en Derecho, dirigida por Fernando Crespo Allué. Facultad de Derecho, Universidad de Valladolid, Valladolid, julio de 2019, p. 32.

²⁸ Sobre las “prohibiciones de disponer” u “obligación de no disponer”, la doctrina muestra diversos criterios en cuanto a su inscripción registral, efectos y su admisión en toda clase de actos, entre otras cuestiones. Gómez Gállico y López Maza se manifiestan en contra de la admisión de la prohibición de disponer en actos onerosos. En otro sentido, los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria no han estado exentos de críticas por resultar insuficientes, toda vez que dejan materias de las prohibiciones para disponer fuera de la regulación. Vid. CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J.I. *Las prohibiciones de disponer a la fuerza constitutiva del Registro*. Barcelona: Bosch Editor, 2006, p. 64 y ss.; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. *La inscripción de las prohibiciones de disponer en el Registro de la Propiedad*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año 90, n.º 742, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Madrid, Madrid, 2014, p. 1409; LACRUZ BERDEJO, J.L., et al. *Elementos de Derecho Civil. Posesión y Propiedad*, tomo III, vol. I. Madrid: Dykinson, 2008, p. 264; GÓMEZ GÁLIGO, F.J. *Las prohibiciones de disponer en el derecho español*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, 1992, p. 71; LÓPEZ MAZA, S. *Prohibiciones de disponer: cuestiones generales y alguna que otra particularidad*. Navarra: Thomson Reuters, 2019, p. 98; MARTÍN BRICEÑO, M.R. *Interés económico y social de las prohibiciones voluntarias de disponer: su validez y eficacia jurídica*. Actualidad Civil, n.º 6, Wolters Kluwer, 2010, p. 1.

²⁹ En caso de que las partes quieran garantizar el cumplimiento de la prestación, el notario, como asesor de los contratantes, ha de proponer que se produzca la resolución del negocio cuando se incumpla la obligación contenida en el contrato de no disponer. El establecimiento de esta obligación, ligada a la cláusula resolutoria, ha de ser primordial. Vid.

En otro sentido, valorando la inaplicabilidad de la legislación hipotecaria en la Cuba de hoy, se opta por el carácter inscribible de la cláusula de indisponibilidad o prohibición de disponer, que se basa en su trascendencia real como contenido del contrato, siendo aceptada por el Registro en el asiento principal. Esta prohibición sería eficaz hasta el fallecimiento del alimentista, de manera que, una vez producido su deceso, se “libera” la facultad de disponer para el cuidador.

Lo cierto es que bajo uno u otro criterio (vigencia o no de la Ley Hipotecaria), se propone que los contratantes puedan negociar libremente, y tengan la protección registral. Por ende, el registrador de la propiedad en Cuba ha de ser cauteloso, pero al mismo tiempo dispuesto a la accesibilidad de la inscripción del contrato de alimentos y sus correspondientes cláusulas prohibitivas de disponer el bien transmitido y aquellas que sujetan la transmisión al efectivo cumplimiento de la obligación. La eficacia *erga omnes* que se atribuye al negocio mediante la publicidad registral constituye una garantía igualmente para la protección del alimentista, quien cuenta con un elemento más para asegurar el cumplimiento de la asistencia, según dispuso en el contrato.

Una solución muy feliz la trae el Código de las familias cubano, el que como suerte de cláusula de indisponibilidad legal señala que *“los bienes y derechos transmitidos por el alimentante no pueden ser a su vez transmitidos por este último a una tercera persona durante la vigencia del contrato”* (375.3), dejando claro que, aunque las partes no establezcan la cláusula de indisponibilidad, ya la propia ley protege al alimentista asegurando el bien ante un posible incumplimiento. La condena con la nulidad del acto de transmisión que se realiza entre el tercero y el alimentante es una prueba de la protección al contratante débil, precisamente porque el incumplimiento contractual de la prestación del que brinda asistencia es sin duda, por sus características, el más probable a acontecer. El resguardo del bien a la persona cuidada sin contratiempos es una muestra de que el legislador considera el carácter asistencial del negocio y que probablemente sea el único bien de valor con que cuente el sujeto para asegurar su situación de dependencia de ahí que recuperarlo es muy importante para una futura contratación.

En otro sentido, también se significa el beneficio para el alimentista de reservarse el derecho de usufructo sobre los bienes que transmite, sobre todo cuando no se pacte la convivencia en el mismo inmueble y la persona cuidada desee continuar viviendo en la casa. Así, el alimentista continúa usando y disfrutando el bien hasta su fallecimiento, sin las responsabilidades que pudiera tener como propietario. Ciertamente, los ancianos prefieren continuar en su hogar disfrutando de su inmueble y evitar los traslados o la institucionalización. En todo

LEÑA FERNÁNDEZ, R. *El notario y la protección al discapacitado*. Madrid: Consejo General del Notariado, 1997, p. 127.

caso, será de interés del alimentista también la adquisición de la propiedad, aunque la reciba nuda; se gana con esta cláusula y su inscripción registral seguridad y certidumbre frente a terceros, de manera que cuando se extinga el usufructo, se consolidan las facultades del propietario sin que exista oposición a ello.

También el alimentante podrá usar los bienes en caso de convivencia. El alimentista va a mantener la posesión, por lo que, en caso de incumplimiento negocial, no será difícil la recuperación material del bien; además, tiene variados beneficios cuando los bienes son fructíferos, por lo que aún puede obtener rendimientos del inmueble.

MESA MARRERO expresa que esta cláusula es la más utilizada en la práctica jurídica a la hora de instrumentar el negocio. Así, existen pautas instrumentales a la hora de autorizar este negocio jurídico bajo estas características, en primer lugar, porque la constitución voluntaria de la cláusula en la mayoría de los supuestos nace de la asesoría del notario al alimentista, pues por lo general desconoce la existencia de esa posibilidad.

El notario ha de tener en cuenta que la escritura que instrumenta es título de propiedad para el alimentante y también título constitutivo en el usufructo. Dado que el Código civil cubano remite en su artículo 208.2 todo el contenido del derecho de usufructo a este título constitutivo, habrá que precisar bien en la escritura los derechos y las obligaciones del usufructuario y del nudo propietario.

No deben existir entonces cláusulas genéricas, sino que debe precisarse su duración –hasta el fallecimiento del alimentista, es un usufructo temporal e incierto–, las facultades del usufructuario, el alcance y los límites de su derecho subjetivo, sus obligaciones, las obligaciones y los derechos del nudo propietario. También pudiera consignarse una cláusula sobre la transmisión del usufructo, pues el Código establece como principio supletorio su intransmisibilidad (artículo 210), pudiendo establecerse un derecho de tanteo a favor del nudo propietario, que sería el alimentante³⁰.

La repercusión en el ámbito registral de esta disposición es notable, ya que el nudo propietario tiene facultades de disposición, de manera que el Registro dará certeza respecto a los actos realizados por el alimentante-nudo propietario, y ello no afectará el derecho del usufructuario-alimentista. Con la inscripción, el usufructuario puede oponer *erga omnes* su derecho. Se inscribe igual que cualquier otro derecho³¹, pues no es objeto de inscripción específica; lo que será objeto de inscripción es el contrato de alimentos.

³⁰ Vid. LANDESTOY MÉNDEZ, P.L. *La reserva de usufructo como protección al donante de la tercera edad*. En: PEREIRA PÉREZ, J. y DELGADO VERGARA, T. (coords.). *Una mirada en clave jurídica al envejecimiento poblacional en Cuba*. La Habana (Cuba): UH, 2017, p. 143.

³¹ ROCA SASTRE, R.M. y ROCA SASTRE, L. *Derecho Hipotecario. Dinámica registral*, tomo V. Barcelona: Bosch, 1997, p. 462.

PEREÑA VICENTE al respecto considera que “si se transmite la plena propiedad de la vivienda, no estaría de más retener, como mínimo, los derechos de uso y habitación y hacerlo constar en el Registro de Propiedad. La transmisión de la plena propiedad, sin reservarse ninguno de estos derechos, puede conllevar un alto riesgo para el cedente, que se despoja de todo derecho, y a cambio, sólo recibe un derecho de crédito”³².

Todas estas garantías buscan un equilibrio en los derechos de los vulnerables cuando se habla de cuidadores y personas cuidadas, así como su protección personal y patrimonial, utilizando la rentabilidad de la vivienda que poseen.

También ha de significarse en este apartado la hipoteca como posible garantía negocial y su incidencia en el Registro. Escoger su utilización más allá de la autonomía privada ha de pasar por la consideración de valorar su pertinencia, dadas las características de la prestación alimentaria y su carácter personal y complejo.

En cuanto a la inclusión de la hipoteca para el contrato de alimentos y su idoneidad como garantía, el artículo 157 de la Ley Hipotecaria trae múltiples interrogantes y adolece de vacíos normativos que permitan inclinarse por la utilización de esta alternativa³³, fundamentalmente por la posibilidad de subrogación o no del tercero adquirente en el cumplimiento de la obligación. Se sigue a COBACHO GÓMEZ, quien evidentemente asume la posición de asunción automática de la deuda cuando esclarece: “... no parece que este tipo de hipoteca sea la mejor opción para garantizar la obligación alimenticia. Puesto que, dada la especificidad de una prestación consistente en proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo, es dudoso que una obligación de estas características sea asumida por el nuevo adquirente de la finca, que puede que ni siquiera conozca al alimentista”.³⁴ No se debe obviar que se está en presencia de una obligación personalísima, cuyas características van más allá de una transmisión dineraria, por lo que esta garantía iría en contradicción con la finalidad y esencia del contrato y con la idea de cuidados que se pretende. Tampoco contribuiría a la recuperación del bien cedido ante el incumplimiento, lo cual le permitiría a la persona en situación de dependencia buscar una nueva alternativa para su protección.

³² PEREÑA VICENTE, M. *La regulación del contrato de alimentos. Logros y carencias*. En: LLAMAS POMBO, E. (coord.). *Estudios de derecho de obligaciones: homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, vol. 2. Madrid: La Ley, 2006, p. 567.

³³ Sobre la diversidad de posiciones, *vid.* BÁDENAS CARPIO, J.M. *Comentarios y jurisprudencia sobre la hipoteca constituida en garantía de rentas y prestaciones periódicas*. *Anuario de Derecho Civil*, vol. 49, n.º 4, 1996, pp. 1514 y 1515.

³⁴ COBACHO GÓMEZ, J.A. *Acerca del contrato de alimentos*. En: ABRIL CAMPOY, J.M., et al. *Homenaje al profesor Lluís Puig I Ferriol*, vol. 1. Valencia: Tirant lo Blanch, 2006, p. 932.

Aun cuando fuera aceptada la asunción de la deuda alimentaria, con todo lo que ello comprende para el alimentista, la propia naturaleza de la hipoteca estaría vulnerada, ya que esta garantía tiene por esencia el resarcimiento por el incumplimiento, y no el propósito de garantizar el cumplimiento *in natura* de la obligación. Por consiguiente, la conversión o sustitución de la prestación primigenia para el rematante de los bienes en una prestación pecuniaria periódica, no sería tampoco correspondiente con la causa del contrato. En todo caso, instar la resolución antes de la ejecución de la hipoteca sería más conveniente, a menos que el alimentista pretenda recibir, dadas sus circunstancias, una determinada cantidad de dinero.

Entonces, aunque no está vedada la posibilidad de constituir esta garantía y su correspondiente inscripción registral, su eficacia práctica es cuestionable, si bien siempre el interés de los sujetos tendrá prevalencia. Así, se garantiza frente a terceros el derecho del alimentista mediante la inscripción de la hipoteca, la cual no será excluyente con la inscripción de la cláusula resolutoria.

De manera general, los retos del registrador de la propiedad van a relacionarse estrechamente con las disposiciones que establezcan los sujetos y las garantías al cumplimiento que se pacte³⁵. Para el ámbito cubano y su realidad registral, la demanda iría dirigida a incluir contratos como estos sin reticencias, realizar por los funcionarios su labor calificadora, controlar la legalidad del acto y garantizar que se tenga acceso a una información de suficiente rigor técnico por los terceros³⁶. La garantía de estos derechos, se traduce en accesibilidad y protección patrimonial a los vulnerables.

1.4 Desafíos del cuidador informal respecto a la vivienda del adulto mayor

Según Paloma, la concepción del hogar consiste en tres elementos a considerar: la estructura, los elementos relacionados con la vida personal y la identidad de quien habita, y en tercer lugar los símbolos sociales que conforman el hogar, el espacio donde se vive. La vivienda ha de responder a los usos comunes sobre la forma en que se diseñan viviendas desde el cuidado, un tipo de construcción que se ajuste a quienes habitan y se hace la vida. El acto de habitar es un acto simbólico donde se organizan las necesidades mentales, físicas y

³⁵ Pueden estipular los sujetos diversas garantías en el contrato que ha de favorecer el cumplimiento de la obligación alimentaria, entre estas: la cláusula resolutoria, la prohibición de disponer, la reserva de usufructo y el pacto de reserva de dominio. No obstante, anticipar las más adecuadas sería ir en contra de la libre disposición de los sujetos y sus circunstancias. *Vid. ZURITA MARTÍN, I. Anotaciones al nuevo contrato de alimentos. Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 12, 2004, p. 153.

³⁶ *Vid. SANTOS LLORO, M. Tema 9: El procedimiento registral. En: FAUDOS PONS, P., et al. Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona: Atelier, 2008, p. 231.*

corporales. Los cuidados dentro del hogar son cruciales para el desarrollo óptimo de nuestros deseos³⁷.

Los cuidadores familiares o informales de las personas adultas mayores o en situación de discapacidad, también poseen un grupo de desafíos en relación a la vivienda. No son pocas las contribuciones a los gastos de la vivienda que realiza el cuidador no propietario, en servicios determinados, modificaciones en el hogar, mobiliario. Por ejemplo, los gastos de vivienda en encuesta realizada por la AARP (American Association Retired Person), representaron más de la mitad de todos los gastos incurridos por los cuidadores encuestados (52%)³⁸.

Una de las preguntas trascendentes es: ¿cómo gestiona una vivienda el cuidador que convive con la persona en situación de vulnerabilidad? En este sentido, hablaríamos de accesibilidad y usabilidad no solo para los adultos mayores cuidados, sino también para sus cuidadores, de manera que el desafío se sitúa en recrear, diseñar, rediseñar, una vivienda para recibir cuidados y brindarlos; que logre un entorno favorable para el bienestar de la persona mayor en su autonomía y dignidad, pero también que respalde los derechos de los cuidadores y su proyecto de vida. El cuidador que habita en la vivienda también tienen el derecho a disfrutar la vivienda.

En el contrato debe estar dispuesto quien, y de que patrimonio se va a disponer para adaptar la casa para una persona mayor. Antes de adaptar el hogar, hay algunas pautas generales para hacerlo más accesible y que responda a una perspectiva sobre derecho humano al cuidado³⁹.

Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Pero se ha de pensar también en que la vivienda tenga un espacio donde la persona cuidadora pueda disfrutar de su intimidad, vida propia y esparcimiento. Los gastos en los que incurra el cuidador en relación con la vivienda, también deben ser compensados pues forman parte de la actividad de traer bienestar y ayuda a la persona cuidada. El Código de las Familias cubano, en su artículo 418 reconoce como derecho de la persona cuidadora familiar el ser reembolsados o restituidos, conforme a las normas del Código Civil por los gastos que asuman con su propio patrimonio en el cuidado del familiar. De forma que, si con su patrimonio realiza modificaciones

³⁷ PALOMA, M. *Vivienda del cuidado* [en línea]. 11 septiembre 2021 [consulta: 18 septiembre 2024]. Disponible en: <https://resonalia.org/viviendael-cuidado/>.

³⁸ Estudio realizado "Caregiving Out of pocket cost" sobre los costos de bolsillo de los cuidadores que incluyó encuestas a casi 2400 cuidadores familiares de varias edades y orígenes étnicos entre el 15 de marzo y 25 de abril de 2021. AARP. *Caregiving out-of-pocket cost study*, 2021. AARP Research, 2021, p.9 [en línea]. [consulta: 25 octubre 2024]. Disponible en: <https://doi.org/10.26419/res.00473.001>.

³⁹ Vid. GARCÍA, L. *Envejecer en casa: ¿Cómo adaptar la vivienda para mayores?* [en línea]. CUIDUM, *la alternativa para las residencias* [consulta: 22 octubre 2023]. Disponible en: <https://www.cuidum.com/blog/envejecer-en-casa-como-adaptar-la-vivienda-para-mayores/>

en la vivienda para ajustarla a las necesidades de su actividad, ha de ser retribuido por ello.

No son pocos los desafíos que en materia de accesibilidad y vivienda se presenta para las personas adultas mayores, el reto es que, desde la autonomía y la autodeterminación, se construya pensando en ellos, se cree a partir de sus necesidades, logrando entornos que respeten su dignidad, en completo equilibrio con aquellos también que se dedican a la hermosa tarea de cuidar. El altruismo del cuidado no implica desatención al cuidador, ni una obligación meramente legal, la búsqueda de la percepción del bienestar implica una mirada a los derechos de los cuidadores desde el hogar donde se asiste y se ama.

2. Bibliografía

AARP. Caregiving out-of-pocket cost study, 2021. AARP Research, 2021, p.9 [en línea]. [consulta: 25 octubre 2024]. Disponible en: <https://doi.org/10.26419/res.00473.001>

ARÉS MUZIO, P. Realidades y desafíos de las familias actuales. Una mirada desde Cuba. Conferencia dictada en la sesión científica de la Cátedra de Familia, Facultad de Psicología, Universidad de La Habana, La Habana (Cuba), 2 de marzo de 2017.

BÁDENAS CARPIO, J.M. Comentarios y jurisprudencia sobre la hipoteca constituida en garantía de rentas y prestaciones periódicas. Anuario de Derecho Civil, vol. 49, n.º 4, 1996, pp. 1514 y 1515.

CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J.I. Las prohibiciones de disponer a la fuerza constitutiva del Registro. Barcelona: Bosch Editor, 2006, p. 64 y ss.;

COBACHO GÓMEZ, J.A. Acerca del contrato de alimentos. En: ABRIL CAMPOY, J.M., et al. Homenaje al profesor Lluís Puig I Ferriol, vol. 1. Valencia: Tirant lo Blanch, 2006, p. 932.

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) [en línea]. Santiago de Chile: CEPAL, 2022.

COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE (CEPAL). Los Principios de las Naciones Unidas en favor de las personas de edad [en línea]. Santiago de Chile: CEPAL, [consulta: 24 junio 2025]. Disponible en: <http://www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles/los-principios-de-las-naciones-unidas-en-favor-de-las-personas-de-edad.html>

COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES. Observaciones generales del Comité DESC. Sexto período de observaciones de 1991 [en línea]. Naciones Unidas, [consulta: septiembre 2024]. Disponible en: https://confdts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html

COMITÉ SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD [ONU]. Observación general nº 1 [en línea]. Ginebra: Naciones

Unidas, 2014 [consulta: 9 agosto 2024]. Disponible en: <https://www.convenciondiscapacidad.es>.

DABOVE, M.I. Vivienda y derecho de la vejez: perspectiva jurídica trialista [en línea]. Revista de la Facultad, Vol. X, n.º 2, nueva serie II, 2019, pp. 29 46 [consulta: 24 junio 2025]. Córdoba: Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. Disponible en: <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/refade/article/view/27878>

DEUTSCHE WELLE. ¿Cómo financiar la vejez? 11 de junio de 2003 [en línea] [consulta: 5 julio 2023]. Disponible en: <http://www.dw.com>.

ESCUDERO, J.M., TEMPERLEY, M. et al. Adaptar la vivienda existente, también es necesario. Ponencia en: Congreso Internacional sobre Vivienda Social. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba (Argentina), Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño, 2008, pp. 7-8.

ESTUPIÑÁN CÁCERES, R. La hipoteca inversa y otros productos financieros en torno a la vivienda de las personas mayores. En: DÍAZ PALAREA, M.D. y SANTANA VEGA, D.M. (coords.). Marco jurídico y social de las personas mayores y de las personas con discapacidad. Reus, Madrid: Colección Jurídica General, 2008, p. 199.

GALLARDO SAHAGÚN, M. Las prohibiciones voluntarias de disponer. Tesis para optar por el Grado en Derecho, dirigida por Fernando Crespo Allué. Facultad de Derecho, Universidad de Valladolid, Valladolid, julio de 2019, p. 32.

GARCÍA, L. Envejecer en casa: ¿Cómo adaptar la vivienda para mayores? [en línea]. CUIDUM, la alternativa para las residencias [consulta: 22 octubre 2023]. Disponible en: <https://www.cuidum.com/blog/envejecer-en-casa-como-adaptar-la-vivienda-para-mayores/>

GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Las prohibiciones de disponer en el derecho español. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, 1992, p. 71;

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. La inscripción de las prohibiciones de disponer en el Registro de la Propiedad. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año 90, n.º 742, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Madrid, Madrid, 2014, p. 1409;

GROSS GUTIÉRREZ, A. y PEÑA FARÍAS, Á.I. La política del cuidado en Cuba. Retos y perspectivas para un diseño multiactoral de cuidado con énfasis en los adultos mayores [en línea]. Universidad de La Habana, n.º 286, julio-diciembre 2018 [consulta: 2 mayo 2020]. Disponible en: <http://www.scielo.sld.cu>

GUZMÁN HERNÁNDEZ, Y. Implicaciones del derecho a la vivienda adecuada en Cuba a partir de la Constitución del 2019. En: Universidad de La Habana. La Habana: Universidad de La Habana, 2022, n.º 294, p. 2.

HERNÁNDEZ GUZMÁN, S. La protección a los terceros adquirientes de viviendas por compraventa en Cuba. Tesis doctoral dirigida por Teresa Delgado

Vergara. Facultad de Derecho, Universidad de La Habana, La Habana (Cuba), 2020, p. 83 y ss.;

HUENCHUAN, S. Envejecimiento, personas mayores y Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible: perspectiva regional y de derechos humanos. Libros de la CEPAL, n° 154 (LC/PUB.2018/24-P). Santiago de Chile: CEPAL, 2018.

LACRUZ BERDEJO, J.L., et al. Elementos de Derecho Civil. Posesión y Propiedad, tomo III, vol. I. Madrid: Dykinson, 2008, p. 264;

LANDESTROY MÉNDEZ, P.L. La reserva de usufructo como protección al donante de la tercera edad. En: PEREIRA PÉREZ, J. y DELGADO VERGARA, T. (coords.). Una mirada en clave jurídica al envejecimiento poblacional en Cuba. La Habana (Cuba): UH, 2017, p. 143.

LANTARON, H. G, Vivienda para un envejecimiento activo. El paradigma danés, Tesis Doctoral. Madrid: Universidad politécnica de Madrid, 2015. p.204.

LEÑA FERNÁNDEZ, R. El notario y la protección al discapacitado. Madrid: Consejo General del Notariado, 1997, p. 127.

LÓPEZ MAZA, S. Prohibiciones de disponer: cuestiones generales y alguna que otra particularidad. Navarra: Thomson Reuters, 2019, p. 98;

MACE, R.L., HARDIE, G.J. y PLACE, J.P. Accessible environments: toward universal design. Raleigh: Center for Accessible Housing; North Carolina State University, 1990, pp. 155–176.

MAGUEY, H. Adultos mayores en desventaja por su situación económica [en línea]. Gaceta UNAM, 10 de septiembre de 2024 [consulta: 10 septiembre 2024]. Disponible en: <https://www.gaceta.unam.mx/adultos-mayores-en-desventaja-por-su-situacion-economica/>

MARTÍN BRICEÑO, M.R. Interés económico y social de las prohibiciones voluntarias de disponer: su validez y eficacia jurídica. Actualidad Civil, n.º 6, Wolters Kluwer, 2010, p. 1.

MARTÍNEZ CERREZO, C.A. Aceptación por parte de las personas mayores de los productos de licuación del patrimonio inmobiliario: hipoteca inversa, hipoteca pensión y renta vitalicia inmobiliaria. En: DANCAESA TREVINO, M.C. y LÓPEZ DE CERÁIN SALSAMENDI, L. (dirs.). Los mayores y la economía actual, Jornadas 26–28 de octubre de 2010. Glosa, 2011, pp. 265 y 268.

MARTÍNEZ MARTÍNEZ, F. El sistema español del Registro inmobiliario (I). Cizur Menor, Madrid: Thomson Reuters/Civitas, 2012, p. 22.

ONU HÁBITAT. El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo núm. 21/Rev.1 [en línea]. Nairobi: ONU Hábitat, [consulta: 24 junio 2025]. Disponible en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS. Directrices de la ONU sobre vivienda y salud [en línea]. Organización de las Naciones Unidas [consulta: 18 marzo 2024]. Disponible en: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK583408/>

PADIAL ALBÁS, A. La regulación del contrato de alimentos en el Código Civil. *Revista de Derecho Privado*, n.º 88 (septiembre octubre 2004), pp. 19 y 20.

PALOMA, M. Vivienda del cuidado [en línea]. 11 septiembre 2021 [consulta: 18 septiembre 2024]. Disponible en: <https://resonalia.org/viviendael-cuidado/>.

PALOMA, M. Vivienda del cuidado [en línea]. 11 septiembre 2021, p. 15 [consulta: 18 septiembre 2024]. Disponible en: <https://resonalia.org/viviendael-cuidado/>

PEREÑA VICENTE, M. La regulación del contrato de alimentos. Logros y carencias. En: LLAMAS POMBO, E. (coord.). *Estudios de derecho de obligaciones: homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, vol. 2. Madrid: La Ley, 2006, p. 567.

QUESADA PÁEZ, A. El contrato de alimentos. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 10, Pamplona: Aranzadi, 2014, p. 20.

ROCA SASTRE, R.M. y ROCA SASTRE, L. *Derecho Hipotecario. Dinámica registral*, tomo V. Barcelona: Bosch, 1997, p. 462.

ROSABAL ROBAINA, Y. La publicidad material sobre inmuebles urbanos en Cuba. Tesis doctoral dirigida por Marta Fernández Martínez. Facultad de Derecho, Universidad de La Habana, La Habana (Cuba), 2020, pp. 90-96.

SANTOS LLORO, M. Tema 9: El procedimiento registral. En: FAUDOS PONS, P., et al. *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Atelier, 2008, p. 231.

ZURITA MARTÍN, I. Anotaciones al nuevo contrato de alimentos. *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 12, 2004, p. 153.

Conflicto de intereses:

Los autores declaran no tener conflictos de intereses

Financiación:

El documento ha sido elaborado sin financiación.