

Andrés Labella Iglesias

Investigador predoctoral en Cátedra UNESCO

de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

Presidente COCEMFE Girona



LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO INSTRUMENTO PARA LOS APOYOS AL EJERCICIO DE LA CAPACIDAD

RESUMEN

La presente contribución tiene el objetivo de poner en conexión el derecho a la igualdad ante la ley (artículo 12 CDPD) con el derecho a la vida independiente y en la comunidad (artículo 19 CDPD), siendo el hilo conductor la institución de la propiedad horizontal.

La promulgación de la Ley 8/2021, de 2 de junio, supone una revolución en el ordenamiento civil para conseguir la igualdad material ofreciendo nuevas instituciones, como la guarda de hecho, que se erige como la institución de referencia en materia de apoyos. A este aspecto se dedica el primer apartado.

Como metodología de trabajo, se pretenden analizar los aspectos que ofrecen a la guarda de hecho un enfoque comunitario para garantizar la plena inclusión y el derecho a la vida independiente de las personas con discapacidad, alejadas de las instituciones asistenciales. Para conseguir este punto de vista se analizan los elementos que debe reunir un entorno comunitario, y se proyecta el análisis realizado desde la disciplina sociológica por Pierre Bordieu, que enuncia la teoría de los campos. Desde esta premisa, los entornos comunitarios pueden estimular el nacimiento de una convivencia colaborativa y fomentar las relaciones de vecindad y de ayuda mutua. Se destina el segundo punto de la contribución al análisis de los entornos comunitarios o “campos de apoyo”.

Una vez identificados los perfiles de los entornos comunitarios, se coloca el prisma sobre la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, como comunidad especial, que entreteje los intereses individuales y los comunitarios, en aras de garantizar una convivencia pacífica y ordenada. Así se abren nuevas posibilidades para una estrategia de desinstitucionalización conectada con los ODS de la Agenda 2030 (ODS 10 y 11). A las comunidades de propietarios se destina el tercer capítulo, haciendo una incursión en el origen de los complejos inmobiliarios.

Para finalizar, en el número cuatro, a modo de conclusiones o propuestas de futuro, se ofrecen dos líneas de trabajo, una individual, que consiste en documentar los acuerdos colaborativos sobre los que descansan las relaciones de apoyo informal; y otra comunitaria, destacando el papel que puede tener la regulación de las normas comunitarias y su reflejo en los estatutos, susceptibles de inscripción registral y, por ende, causar efectos erga omnes en las comunidades de propietarios colaborativas.

1. EL DERECHO A LA IGUALDAD ANTE LA LEY: EL MODELO DE APOYOS A LA CAPACIDAD

Con la aprobación de la Convención de Nueva York¹, por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), el 13 de diciembre de 2006, cristaliza la tercera revolución en la historia de la humanidad en favor de la igualdad de derechos, tras la abolición de la esclavitud, en el siglo XIX, y el reconocimiento de la igualdad de derechos entre mujeres y hombres, iniciada el siglo pasado.

La gestación de la CDPD fue alimentada por las reivindicaciones continuadas en el tiempo impulsadas movimientos sociales transversales, como el *independent living*², que de forma progresiva fueron derribando barreras a la plena participación social de las personas con discapacidad provocando un cambio radical de paradigma, por poner un ejemplo, con la historia de Ed Roberts que en 1962 consiguió ingresar en la Universidad de Berkeley³.

La estrategia para la conquista de los derechos se ha venido articulando sobre dos ejes fundamentales, de una parte, presionando para garantizar los derechos y el bienestar de las personas con discapacidades, permitiendo su participación en todos los

¹ La Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, en adelante CDPD, también conocida por la Convención de Nueva York (terminología utilizada por la jurisprudencia española), fue ratificada por España y publicada en el BOE 96 de 21 de abril de 2008, en vigor desde el 3 de mayo de ese año.

² Carbonell Aparici, G. J. (2019): "El movimiento de vida independiente en España". *Revista Española de Discapacidad*, 7 (II): 201-214.

³ Ver historia y reconocimientos en: About - Ed Roberts Campus, visitado el 10 de septiembre de 2021.

ámbitos de la sociedad y aspirando a su pleno desarrollo, siendo el primer peldaño la *Rehabilitation Act* de 1973⁴; y, de otra, fijando un calendario de reivindicaciones universales para concienciar sobre su situación en todos los aspectos de la vida política, social, económica y cultural, superando los antiguos paradigmas de prescindencia y rehabilitador o asistencial⁶.

El impacto social de este cambio es trascendental para todo el planeta⁷ conectando directamente con los planes de trabajo internacionales que la ONU impulsa desde hace varias décadas para garantizar el derecho al desarrollo sostenible⁸, siendo el vigente plan de acción la Agenda 2030⁹. El ODS 10 promueve la reducción de las desigualdades fijando diez metas, entre ellas, la meta 10.3 que aboga por garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados, incluso eliminando las leyes, políticas y prácticas discriminatorias y promoviendo legislaciones, políticas y medidas adecuadas a ese respecto.

La no discriminación y la igualdad de oportunidades son elementos esenciales y piedra angular para todos los tratados de derechos humanos, así en la CDPD están consagrados como principios generales en el artículo 3 letras b) y e); y, además, como un derecho subjetivo en su artículo 5, desarrollado por la Observación general núm. 6 (2018) sobre la igualdad y la no discriminación.

⁴ Disponible en el enlace: *Rehabilitation Act* (access-board.gov), visitado el 2 de agosto de 2021.

⁵ El día 3 de diciembre fue declarado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el Día Internacional de las Personas con Discapacidad, mediante la resolución 47/3 de 19 de septiembre de 1992, accesible en A/RES/47/3 - E - A/RES/47/3 -Desktop (undocs.org), visitado el 11 de julio de 2021.

⁶ El artículo 49 CE, en trámites de revisión, está anclado en el paradigma rehabilitador vigente en la última parte del siglo XX, tanto desde el punto de vista terminológico como material, por lo que su modificación resulta imprescindible para la adecuación del marco constitucional al ordenamiento internacional de los derechos humanos.

⁷ Balderrama-Téllez, S. y Valerio-Vite, N., “La discapacidad y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)”, *Revista Legislativa de Estudios Sociales y de Opinión Pública*, México, vol. 13, núm. 27, ene.-abr. 2020, pp. 75-102.

⁸ Observación general 5 del Comité CDPD (2017) en su número 5, destaca la necesidad de abordar las situaciones de pobreza que tradicionalmente afectan a las personas con discapacidad, generando estigmatización, segregación, abusos y violencia.

⁹ Junto con la ya conocida Agenda 2030, aprobada en septiembre de 2015, A/RES/70/1, en el marco de la ONU existe un amplio abanico de tratados, conferencias y cumbres para el Desarrollo Sostenible, como el Marco de Sendai; la Agenda de Acción de Addis Abeba de la Tercera Conferencia Internacional sobre Financiamento para el Desarrollo; la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III); las múltiples resoluciones adoptadas por la Asamblea General, la Asamblea Mundial de la Salud (AMS) y el Consejo de Derechos Humanos; y la Cumbre Humanitaria Mundial. Desde el ODS 3 para garantizar una vida sana y promover el bienestar de todos en todas las edades, resulta interesante tomar en consideración las recomendaciones de la OMS, en el documento titulado “WHO policy on disability” (2021), y especialmente el anexo en la pág. 11, disponible en: WHO Policy on disability, visitado el 5 de agosto de 2021.

De forma específica, en su artículo 12 bajo la rúbrica “*igual reconocimiento como persona ante la ley*”, desarrollado por la Observación general 1 de 2014, se proclama el derecho a la plena capacidad, ésta inalterable, y el derecho a conseguir los apoyos que sean necesarios para su ejercicio en igualdad de condiciones con las demás personas. El elemento diferencial que aporta el artículo 12 CDPD es su conexión con la esencia del ser humano, es decir, el reconocimiento de la plena capacidad descansando sobre la dignidad intrínseca al ser humano (artículo 10 CE) y su diversidad, lo que implica aceptar el fenómeno de la discapacidad como parte de la identidad¹⁰, que en un momento u otro de la vida se manifestará en la mayoría de las personas.

Esta premisa conduce al reconocimiento de todos los derechos y la plena legitimidad para su ejercicio y, especialmente, el derecho al libre desarrollo de la personalidad que lleva consigo la capacidad de autodeterminarse que, como ha tenido ocasión de pronunciarse el Tribunal Constitucional (STC 53/1985, de 11 de abril, FJ 8), engarza con la dignidad inherente al ser humano.

Partiendo de la capacidad inalterable de la persona como la constante fundamental del derecho de la discapacidad, —sobre la que descansa el derecho exigir el respeto a la voluntad, deseos y preferencias de las personas con discapacidad—, emergen diferentes variables jurídicas que condicionan la efectividad del elenco de derechos¹¹ reconocidos en la CDPD y que se interrelacionan navegando entre las diferentes disciplinas jurídicas, tanto de derecho público como privado, de manera transversal y recurrente, reflejando la naturaleza indivisible de los derechos humanos.

Por esta razón, podríamos afirmar, de forma metafórica, que la CDPD se convierte en un sistema de ecuaciones que hace necesario despejar las incógnitas implicadas con el fin de poder identificar en cada caso concreto cuáles son las barreras que están actuando para impedir la plena inclusión y participación social.

Con la finalidad de adecuar el marco normativo estatal al artículo 12 CDPD, la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica¹², pretende dar un paso decisivo tanto desde el punto de vista material o sustantivo (derecho civil, mercantil y penal) como desde la óptica procesal-civil y de los mecanismos de segu-

¹⁰ Según la OG número 6 en su número 9 “la discapacidad es uno de los diversos estratos de identidad”.

¹¹ Los derechos reconocidos en la CDPD entre los artículos 5 y 33 representa la fusión de los PIDCP y PIDESC, ambos de 1966, añadiendo dos derechos fundamentales para las personas con discapacidad, a saber, el derecho a la accesibilidad (artículo 9) y el derecho a la vida independiente y en la comunidad (artículo 19 CDPD).

¹² BOE núm. 132, de 3 de junio, con entrada en vigor el 3 de septiembre de 2021.

ridad jurídica preventiva (notarial y registral). El objetivo es acabar con los antiguos procesos de incapacitación y medidas de sustitución de la voluntad para pasar a un modelo que garantice la adopción de las medidas efectivas de apoyo para el ejercicio de todos los derechos, con los ajustes de procedimiento¹³ necesarios en cada caso concreto e introduciendo las salvaguardias adecuadas para impedir los abusos que pudieran darse aprovechándose de una situación de vulnerabilidad.

De esta manera desaparecen las instituciones de tutela —quedando esta reservada para los menores en situación de desamparo o no sujetos a patria potestad (art. 199 CC)—; y la patria potestad prorrogada o rehabilitada¹⁴, quedando derogado el artículo 171 CC. Y se acuña un nuevo modelo basado en el respeto a la voluntad y las preferencias de la persona quién, como regla general, será la encargada de tomar sus propias decisiones (art. 249 CC), con los mecanismos de apoyo que sean necesarios en el proceso de formación de la voluntad, inspiradas por los principios de necesidad, proporcionalidad y subsidiariedad de la intervención judicial, otorgando preferencia a las medidas voluntarias constituidas por persona, especialmente los poderes preventivos y la autocuratela.

La institución objeto de una regulación más detenida es la curatela, que había sido incorporada por Ley 13/1983, de 24 de octubre, convirtiéndose en la principal medida de apoyo de origen judicial, y tendrá un carácter asistencial¹⁵ y de empoderamiento (art. 282 párr. 3 y 5 CC), pudiendo en casos excepcionales, alcanzar la intensidad máxima confiriendo facultades representativas (art. 269 párr. 3 y 285 CC).

¹³ Entre los diferentes ajustes de procedimiento —cuestión que entraría de pleno en la materialización del derecho al acceso a la justicia declarado en el artículo 13 CDPD—, destaca la previsión de intervención en los procesos de unos nuevos agentes, conocidas como personas facilitadoras, que con la finalidad de facilitar la comprensión y comunicación de las personas con discapacidad emergen en el seno de los procesos judiciales, actuaciones policiales e intervenciones notariales, estando previstas como personas expertas en los artículo 7 bis de la LEC y de LJV, cuyo desarrollo resulta extremadamente interesante y útil y que, por motivos de la extensión de esta contribución, simplemente apuntamos su existencia y necesidad de generalización, lo que llevará un periodo de tiempo para la formación y demandará una adecuada dotación de medios y recursos económicos.

¹⁴ La Disposición transitoria segunda de la Ley 8/2021 establece que quienes ostenten la patria potestad prorrogada o rehabilitada continuarán ejerciéndola hasta que se produzcan la revisión a la que se refiere la Disposición transitoria quinta, en virtud de la cual, podrá solicitarse en cualquier momento de la autoridad judicial su revisión para adaptar la nueva Ley, que deberá producirse en el plazo máximo de un año desde la fecha de solicitud; y, para aquellos casos donde no haya existido la solicitud mencionada, la revisión se realizará por parte de la autoridad judicial de oficio o instancia del Ministerio Fiscal en el plazo máximo de tres años.

¹⁵ En este sentido cabe destacar que el legislador estatal ha rechazado incorporar la figura del asistente, regulada en el artículo 226 del Código Civil de Cataluña, que sido objeto de reforma por Decreto-Ley 19/2021, de 31 de agosto, que adapta el Código Civil de Cataluña a la reforma del procedimiento de modificación judicial de la capacidad, DOGC 8493 de 2 de septiembre, siendo la institución de apoyo principal de esa Comunidad Autónoma.

Una de las principales novedades que implican los nuevos apoyos es que los apoyos informales emergen como una institución jurídica: la guarda de hecho que deja de ser una situación provisional cuando se manifiesta como una medida suficiente y adecuada al principio de mínima intervención, teniendo su marco normativo en los artículos 263 a 267 CC. Para los casos en los que requiera una actuación representativa, el legislador ha optado por continuar con esa institución de apoyos informales, con la previsión de obtener una autorización judicial *ad hoc* que podrá comprender uno o varios actos necesarios para el desarrollo de la función de apoyo¹⁶.

Para finalizar la introducción de los nuevos modelos de apoyo, haremos una referencia a la posibilidad de que se nombre un defensor judicial cuando la medida se precise de forma ocasional, aunque sea recurrente (art. 250 CC) o en caso de guarda de hecho cuando la autoridad judicial considere que la naturaleza del asunto así lo requiere; y como complemento de capacidad para los menores de edad emancipados (art. 235.3 CC). La regulación del defensor judicial como medida excepcional está previsto en los artículos 295 a 298 CC, destacando que no será necesario su nombramiento si el apoyo se ha encomendado a más de una persona (art. 296 CC), lo que vuelve a poner de relieve de forma intensa la voluntad del legislador para la promoción de las figuras de apoyo desde un enfoque comunitario, lo que conecta con el derecho a la vida en comunidad.

2. EL DERECHO A LA VIDA EN LA COMUNIDAD: LOS “CAMPOS DE APOYO”

El artículo 19 CDPD consagra los derechos a vivir de forma independiente y a ser incluido en la comunidad, han sido desarrollados por la Observación general 5 del Comité¹⁷, y descansan, entre otros, sobre los principios de autonomía y de participación plena y efectiva en la sociedad, contemplados en el artículo 3 CDPD, letras a) y c), respectivamente.

¹⁶ Es importante destacar en relación con la guarda de hecho, como nueva institución jurídica de apoyos en el ejercicio de la capacidad, que no debe confundirse con la figura del asistente personal: una persona contratada por la persona con discapacidad para asistir y apoyar en las tareas necesarias para las actividades necesarias de la vida diaria, entre otros la manutención, aseo e higiene personal o doméstica, avituallamiento... actuaciones dirigidas por las personas que reciban la asistencia. Ambas figuras no pueden en ningún caso estar encarnadas en la misma persona, entre otras cosas, porque para el ejercicio de los apoyos a la capacidad no puede existir un conflicto de intereses, lo que sí se produce en el seno de la relación laboral entre los asistentes personales y las personas que los contratan con el fin de materializar el derecho a la vida independiente. La Observación general 5 número 16 letra d) número iv), al definir las notas relevantes de la figura del asistente personal, recuerda que el control de la asistencia personal puede ejercerse mediante el apoyo para la adopción de decisiones, lo que pone de relieve el conflicto de intereses al que se ha hecho referencia.

¹⁷ CRDP/C/GC/5, de 27 de octubre de 2017, en adelante OG5.

El Comité aclara que ambos derechos tienen el objetivo de garantizar la vida fuera de las instituciones residenciales de todo tipo y pone de relieve la complejidad de materializar estos derechos que podrían considerarse la máxima aspiración de cualquier ser humano, para lo que se requiere que se hagan efectivos todos los derechos civiles y los recogidos en el PIDESC, que se consideran de realización progresiva o por etapas, y que podrían articularse sobre tres grandes ejes: el derecho a la movilidad personal; la libertad y secreto de las comunicaciones; y el derecho a un nivel de vida adecuado, a su vez también muy extenso, entre los que se incluye el derecho a una vivienda digna.

Como recuerda la Observación general 5 en el número 4, el derecho a la vida independiente no significa vivir solo, sino que implica ejercer el control en la manera en que quieren vivir, teniendo a disposición todos los apoyos necesarios para ello, como la figura del asistente personal, y con unas instalaciones y espacios públicos respetuosos con el principio de accesibilidad universal.

La negación de estos derechos conlleva una vulneración del principio de no discriminación¹⁸ provocando una situación de segregación y aislamiento mediante la imposición de barreras físicas y sociales, especialmente grave respecto de los menores que son separados de su primer entorno comunitario, la familia, un derecho fundamental recogido en el artículo 23 de la Convención de los derechos del niño (CRC) y desarrollado, entre otras, por la Observación general 9 de su comité (2006)¹⁹, el mismo año de la promulgación de la CDPD.

Sin duda alguna, la familia²⁰ sigue siendo el entorno comunitario principal y fundamental y la institución jurídica de referencia para la prestación de los apoyos, estrechamente vinculada con el derecho de alimentos entre parientes (artículos 142 y ss. CC), regulación que no ha sido objeto de modificación por la Ley 8/2021. Ahora bien, como sabemos, en ocasiones la vida en el seno familiar de origen no es posible por di-

¹⁸ Observación general 5 del Comité DESC en relación con el artículo 11 del PIDESC.

¹⁹ En el párrafo 47 de la Observación, se muestra la preocupación del Comité CRC por el número de menores que son internados en instituciones, y la necesidad de que los Estados parte desarrollen los programas de desinstitucionalización para vivir en el seno de la familia, o la familia ampliado o hogares de guarda.

²⁰ El derecho a la familia tiene un amplio marco normativo de protección, en el ámbito del Consejo de Europa en el artículo 8 del CEDH; en el acervo comunitario en el artículo 9 de la CDFUE; y en el ámbito del Estado español en el artículo 39 CE que, si bien no goza de amparo constitucional per se, el Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de conferir la máxima protección constitucional con una lectura amplia a la luz del principio de no discriminación del artículo 14 CE, en materia de conciliación de la vida familiar y laboral (STC 26/2011, de 14 de marzo, BOE 86 de 11 de abril). Deben considerarse incluidos en el derecho a la familia los derechos sexuales y reproductivos, como recoge la OG 5 número 16 letra a).

versas razones, o debe realizarse con un carácter flexible o por turnos, de manera que trataremos de identificar otras maneras alternativas para vivir en entornos comunitarios.

Desde una perspectiva estrictamente jurídica, a pesar de que muchas instituciones jurídicas llevan implícita la existencia de un entorno comunitario —como la propiedad horizontal a la que destinaremos el tercer apartado—, se hace difícil encontrar una norma de derecho positivo que defina la noción de entorno comunitario y establezca un orden marco para los mismos, de manera que trataremos de colmar esa laguna acudiendo a otras fuentes y otras disciplinas de las ciencias sociales.

El número 16 letra c) de la OG 5 define los entornos comunitarios como “sistemas de vida independiente”, en los que más allá de su formato o número de residentes que se acojan en su seno, la cuestión relevante es que no se aprecien ninguna de las características propias de los entornos institucionalizados, a saber, la obligación de compartir sin prestar consentimiento; poca o nula influencia sobre las personas que prestan los servicios de apoyo; episodios de aislamiento y segregación; falta de control sobre las decisiones de la vida cotidiana; nula posibilidad de escoger con quien se vive; la rigidez de las rutinas independiente de los deseos de la persona; actividades idénticas y dirigidas para un grupo de personas; un enfoque paternalista en el trato a la persona, como si fueran menores de edad; sistemas de supervisión de los sistemas de vida de los residentes; y, para acabar, una desproporción en el número de personas que viven en el mismo entorno²².

Esta definición a sensu contrario nos señala cuáles son los elementos que debe abordar la estrategia de desinstitucionalización y envejecimiento en el hogar, basadas en el concepto de la Atención Centrada en la Persona (ACP)²³ y, tomando en consideración las características que deben ser abolidas, se pueden diseñar unos entornos comunitarios que se conviertan en “campos de apoyos” para garantizar la materialización de los derechos humanos²⁴.

²¹ ALEXY, R. *Epílogo a la teoría de los derechos fundamentales*, Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2004, pp. 22-29.

²² La crisis pandémica que atravesamos desde marzo de 2020 ha puesto de relieve los déficits del sistema de institucionalización y el riesgo de propagación en su seno de las enfermedades contagiosas por situaciones de hacinamiento, falta de preparación y carencias de recursos técnicos y personales para garantizar el derecho a la vida, habiéndose producido una vulneración del derecho a la salud y del principio de no discriminación, según diferentes informes, como el que hizo público Amnistía Internacional, en el mes de diciembre de 2020, disponible en: España: Las personas mayores en residencias han sido abandonadas durante la pandemia de COVID-19 | Amnistía Internacional (amnesty.org), visitado el 2 de septiembre de 2021.

²³ González Herrera, I. “Atención centrada en la persona (ACP): buenas prácticas en un centro de atención de menores con necesidades de apoyo (CAM Xiquets)”, *Documentos de Trabajo Social*, núm. 61, (2018), pp. 315-330.

²⁴ En aras de reforzar el contexto jurídico internacional, señalamos algunos fundamentos jurídicos que deberían ser tomados en consideración y justifican la necesidad de articular los entornos de comunitarios o

En este sentido, para finalizar este punto, realizamos un breve apunte desde la perspectiva sociológica, rindiendo tributo al inspirador del concepto “campo” como sinónimo de entorno comunitario, PIERRE BORDIEU²⁵, sociólogo francés que desarrolla la teoría de los campos. Descansando sobre ella, para la consideración de la existencia de un campo social, deben identificarse tres elementos fundamentales, a saber, unos agentes, unos *habitus* y unos capitales compartidos.

Los agentes son los elementos subjetivos del entorno, en el que cada uno de ellos puede desempeñar su rol en función de la posición que le corresponda para crear una estructura orgánica funcional que permita la continuidad y adaptación a las nuevas incorporaciones y salidas del campo. Los *habitus* son las diferentes reglas de juego, ya sean expresas o tácitas, que ordenan las relaciones en el entorno y con la comunidad en su conjunto. Y los capitales son valores dignos de protección dentro del entorno, que pueden ser de diferente índole en función del tipo de entorno en el que se desenvuelva la actividad, es decir económico, cultural, artístico, paisajístico, turístico... prestando especial atención al capital simbólico común a todos los agentes. Con esta noción se pone el foco en la conexión emocional con el entorno comunitario, una suerte de sentido de pertenencia; que en términos jurídicos podría definirse como un contrato psicológico cuya causa es la articulación de alianzas defensivas de un bien común y de autoprotección colectiva frente a las situaciones de vulnerabilidad: las redes vecinales de apoyo²⁶.

De esta manera, los capitales sociales se proyectan sobre la vida de los pueblos y barrios promocionando la creación de redes de apoyo urbanas, objeto de atención por el ODS 11 de la Agenda 2030 que aspira a transformar las ciudades y asentamientos urbanos para que sean seguros, inclusivos y resilientes, permitiendo así la materialización del derecho a la ciudad, como un gran campo de apoyos que acoge y permite desarrollar a las diferentes comunidades que la integran, partiendo de las edificaciones

campos de apoyo: artículo 29.1 DUDH; Observación 5 DESC en relación con artículo 11; artículo 15.4 CEDAW; artículo 23 CRC; la Nueva Agenda Urbana en relación con ODS 11 meta 11.1 y el ODS 10 meta 10.2.

²⁵ BORDIEU, P. *Las estrategias de reproducción social*, Siglo XXI Editora Iberoamericana, Buenos Aires, 2011.

²⁶ El Parlamento Europeo ha entregado el galardón Ciudadano Europeo 2020 a la red vecinal “Somos Tribu Vallecas” de Madrid por la labor desempeñada durante la pandemia de la COVID-19 que en palabras de sus representantes, han hecho extensivo el premio a todas las redes, asociaciones y movimientos vecinales, disponible en: <https://www.rtve.es/play/videos/telediario/ue-premia-solidaridad-asociacion-vallecas/5806977/>, visitado el 3 de septiembre de 2021.

destinadas a vivienda: un continente necesario para que sus habitantes puedan encontrar un equilibrio entre las condiciones del entorno que reside y sus condiciones personales y, de esta manera, se erige como aspecto clave para los nexos sociales y, por ende, adopta la consideración de un “ambiente sociofísico”²⁷.

3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO ENTORNO COMUNITARIO: LA GUARDA DE HECHO EN LAS RELACIONES VECINALES

En la exposición de motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal²⁸, apelando al derecho natural, el legislador revela el fin último de la norma, a saber, “*lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia*”²⁹. Para conseguir este objetivo, la Ley sobre Propiedad Horizontal ha superado dos características propias de la comunidad romana o por cuotas, a saber, la acción de división de los comuneros y el derecho de adquisición preferente, de manera que los intereses comunitarios predominen sobre el individual³⁰.

Descansado sobre esta aspiración, y poniendo la institución de la propiedad horizontal a la luz de la CDPD, encontramos una conexión directa con el derecho a la vida en comunidad³¹, recogido en el artículo 19 CDPD, así como con el ODS 11 de la Agenda 2030 para garantizar comunidades inclusivas y edificios que promuevan enfoques integrados y participativos en los que intervengan todos los habitantes y los interesados pertinentes, evitando la segregación espacial y socioeconómica³².

En la medida que colocamos el foco de análisis sobre los aspectos sociales de la institución de la propiedad horizontal y su conexión con el entorno urbano, resulta interesante destacar el documento conocido como la Carta de Roma (1982), que son las conclusiones del V Congreso Internacional de Registradores de la Propiedad³³ que ana-

²⁷ LEBRUSAN MURILLO, I., *La vivienda en la vejez: problemas y estrategias para envejecer en sociedad*, CSIC, Madrid, 2019.

²⁸ BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960.

²⁹ Entiende la justicia como “*como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre han de hallarse limitadas y orientadas por ella*”.

³⁰ La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 15 de junio de 1973, es utilizada como fundamento jurídico de apoyo para la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 25 de noviembre de 2020, dictada para resolver las cuestiones planteadas respecto de la posibilidad de inscripción registral de una cláusula estatutaria que limita la posibilidad de destinar las viviendas en régimen de propiedad horizontal a viviendas turísticas.

³¹ En este sentido, el legislador catalán concibe la institución de la propiedad horizontal como una suerte de comunidad, y por ello la regula en el capítulo III del título V, de las situaciones de comunidad, en el Libro quinto del Código Civil de Cataluña (arts. 553-1 a 59).

³² Organización de las Naciones Unidas, *Nueva Agenda Urbana*, Quito, 2016, núm. 97.

³³ Ver en V Congreso Internacional Roma, Italia 1982 | IPRA-CINDER.

lizó la publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios³⁴, como un punto de conexión entre derecho urbanístico y el derecho civil. A los efectos de esta contribución, por su relevancia con el derecho a la vida en la comunidad del artículo 19 CDPD, destacamos la conclusión que pone de relieve que *“la multiplicidad de relaciones sociales de los conjuntos inmobiliarios, ha de llevar consigo la creación de un régimen estatutario que, aun siendo de origen y carácter privado, permita que los partícipes consigan hacer efectiva la plena integración de sus intereses mediante la creación de un órgano diferenciado de gestión, dotado o no de personalidad jurídica”*, para conseguir articular un régimen de mayorías en la adopción de acuerdos; la fijación de cuotas de modo flexible y adecuado al carácter de cada conjunto y la seguridad del cumplimiento de sus compromisos entre ellos y frente a terceros.

Desde esta óptica se considera que la publicidad registral de las normas que regulan las comunidades es el medio idóneo de conferir seguridad jurídica, facilitando la solución de las complejas relaciones entre los partícipes del conjunto y dando certeza a los terceros, contribuyendo así a la mejora de las relaciones comunitarias y, en definitiva, a una mayor paz social. En el mismo sentido, VAN DER MERWE³⁵, sostiene que el diseño legal e institucional de los condominios juega un papel esencial en la capacidad de los propietarios de las viviendas para participar en una acción colectiva efectiva para promover los intereses individuales y colectivos en y alrededor de los edificios residenciales.

Según datos del INE, en España hay casi 10 millones de edificios en régimen de propiedad horizontal que dan cobijo a la mitad de los hogares³⁶, de manera que constituye una manifestación de entorno comunitario muy conocida por el grueso de la población, especialmente en las ciudades, lo que invita a un amplio análisis de la norma desde la perspectiva de la discapacidad, que evidentemente excede de esta contribución, por lo acotaremos a un sólo elemento, a saber, la conexión que puede existir entre los avances tecnológicos, las relaciones vecinales y los apoyos a la vida independiente.

³⁴ Los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes, de manera que la posibilidad de generar unas relaciones y vínculos entre los integrantes del complejo se configura como la causa del “contrato” que permite el acceso al mismo.

³⁵ Van Der Merwe, C. “European Condominium Law: Nine Key Choices”, en Lehari, A. (Ed.), *Private Communities and Urban Governance. Theoretical and Comparative Perspectives*, Springer International Publishing, Suiza, 2016, pp. 127-149.

³⁶ Los censos de población y vivienda, en 2011, arrojaban la cifra de 9.814.785 de edificios en España, que acogen a la mitad de los hogares, un total de 18.083.692, para una población total de 46.815.916 de habitantes.

Una de las primeras manifestaciones tecnológicas en los edificios tuvo un impacto directo en la vida de las comunidades y en los agentes que la integraban en muchos casos, nos referimos a la incorporación de los porteros electrónicos. Tradicionalmente, las labores de seguridad de los edificios en el siglo XIX y principios del pasado se había encomendado a los porteros³⁷ de los edificios y durante la segunda parte del siglo XX las labores fueron externalizándose de manera progresiva provocando la extinción de las relaciones laborales³⁸ por diversas razones, como la normalización de la duración de las jornadas laborales al marco legal del Estatuto de los Trabajadores o por la posibilidad de venta de los espacios comunes reservados a la portería, lo que implicaba una fuente de ingresos para la comunidad de propietarios.

Esta situación motivó que muchas de las actividades que realizaban a favor de las comunidades de propietarios dejaron de prestarse, y algunas de ellas formaban parte de lo que hoy denominaríamos apoyos a la vida independiente, en especial, en el caso de las personas mayores y que vivían solas que a partir de ese momento dependían exclusivamente de su red familiar o de los recursos económicos que les permitieran satisfacer las necesidades en exclusiva.

Hemos apuntado que entre el abanico de medidas de apoyo recogidas en la Ley 8/2021, de 2 de junio, se contempla la guarda de hecho como un mecanismo de apoyos informales. Si bien, en un principio, está diseñada para dar cobertura a las relaciones de apoyo en el seno de la familia, como grupo de protección natural, nada impide considerar que las relaciones vecinales que se generan en los edificios entre los residentes pueden encajar en las previsiones del legislador y, de esta forma, colmar las lagunas creadas para satisfacer las necesidades básicas de la vida diaria; todo ello, por supuesto, partiendo de la premisa que los apoyos se estén aplicando eficazmente, sin que sea necesario tramitar procedimiento alguno, salvo que sea necesario recabar autorización judicial para prestar consentimiento en los actos enumerados en el artículo 287 CC.

En definitiva, que es posible considerar que las relaciones vecinales de apoyo en los edificios en régimen de propiedad horizontal, pueden ser una tipología de guarda de hecho, creando comunidades (*condo*) intencionales (*meaning*), lo que podría dar

³⁷ El Real Decreto de 24 de febrero de 1908 establecía, en su artículo primero, la obligatoriedad de que en todas las casa dedicadas a vecindad (artículo 396 CC, la propiedad por pisos) hubiese un portero encargado de la vigilancia y de impedir la comisión de delitos contra las personas y la propiedad de los habitantes de la finca; y podrían encontrarse antecedentes en el Real Decreto de 6 de noviembre de 1877 y en el Reglamento de los Cuerpos de Seguridad y Vigilancia de Madrid, de 12 de febrero de 1878.

³⁸ Con la II República, la Ley de Contrato de Trabajo de 22 de noviembre de 1931 reconoció la naturaleza laboral de las relaciones para la prestación de servicios de los porteros, dentro de su consideración como servicio doméstico.

lugar a un nuevo concepto, los “condomeaning”, y que emergen como una alternativa a los tradicionales modelos en los que se provee de alojamiento y servicios, de manera que se deja en manos de los residentes la elección sobre cómo y dónde vivir su vida y con quién quieren compartirla³⁹.

4. PROPUESTAS DE FUTURO: INICIATIVAS COLABORATIVAS DE APOYO MUTUO Y PUBLICIDAD DE LAS NORMAS COMUNITARIAS

Aceptado que las relaciones vecinales son fundamentales para el derecho a la vida independiente y en la comunidad se proponen dos ejes de trabajo para garantizar su sostenibilidad⁴⁰ y seguridad: de un lado, la promoción de actividades colaborativas de apoyo mutuo y, de otro, la regulación de las normas comunitarias que contemplen los diferentes aspectos que puedan suscitar las relaciones colaborativas y su publicidad registral a los efectos que los nuevos integrantes de la comunidad tengan conocimiento de los derechos, obligaciones y servidumbres a favor de un bien puedan comportar.

Desde la óptica jurídica de los fenómenos colaborativos, destacamos la institución de las relaciones convivenciales de ayuda mutua, reguladas en el artículo 240 CCC⁴¹. A pesar de que la regulación no tenga aplicación directa a todo el territorio nacional, no debería existir objeción alguna para que, al amparo del principio de autonomía de la voluntad, se puedan articular escrituras de relaciones de apoyo mutuo, incluso superando algunos de los límites impuestos por el referido 240 CCC, por ejemplo, la necesidad de compartir la vivienda.

³⁹ LÓPEZ DE LA CRUZ, L. “Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional” en LÓPEZ DE LA CRUZ, L. y SÁNCHEZ MEDINA, J. A. *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing. Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*. Tirant lo Blanc, Valencia, 2017, pp. 122-159.

⁴⁰ Las relaciones vecinales y los conflictos entre los integrantes es uno de los principales caballos de batalla a considerar para garantizar la paz social, lo que es perfectamente conocido por la sociedad en general y revela el hecho que son el eje central de la popular serie *Aquí no hay quien viva*, con cinco temporadas (2003-2006) con cotas de audiencia superiores a 7 millones de espectadores, que estaba inspirada por el éxito de la película *La comunidad* (2000) de Álex de la Iglesia: *La Serie: Aquí NO Hay Quien Viva* (ANHQV) – ANHQV – Aquí NO Hay Quien Viva, visitado el 10 de septiembre de 2021.

⁴¹ Encuentra su antecedente en la Ley 19/1998, de 29 de diciembre, sobre situaciones convivenciales de ayuda mutua, que ponía el foco en aquellas relaciones que, sin constituir una familia nuclear, comparten una misma vivienda, unidas por vínculos de parentesco sin límite de grado en la línea colateral, o de simple amistad o compañerismo, y que ponen en común elementos patrimoniales y trabajo doméstico, con voluntad de ayuda mutua y de permanencia. Según el preámbulo, en un contexto demográfico de envejecimiento progresivo de la población como consecuencia de la prolongación de la vida, además de una reducción de la natalidad, se pretende ofrecer un marco legal de protección que pueda ofrecer una solución a muchas personas mayores, aliviar las dificultades económicas y sociales y evitar el internamiento en instituciones geriátricas.

A mi modo de ver, las relaciones de apoyo mutuo no exigen la convivencia en sentido literal, es decir, compartir la cocina. Cuando se hace referencia al derecho a la vida independiente es necesario interpretarlo a la luz del derecho a la intimidad y a la vida familiar, de manera que obligar a compartir el espacio vital puede llevar implícita una forma de control o institucionalización indirecta, que condicione el derecho al libre desarrollo de la personalidad. Por el contrario, la institución de la guarda de hecho recogida en la nueva regulación civil parece mucho más adecuada para la conciliación de los derechos individuales, sin que en ningún caso se pueda exigir el requisito de la convivencia en la misma vivienda.

En ese marco contractual de las relaciones de apoyo de mutuo se podrían dar cobijo a un sinnúmero de iniciativas que han surgido fruto del fenómeno colaborativo, como los bancos de tiempo⁴² o de herramientas domésticas y de consumo colaborativo⁴³ en general. Puede encontrarse un ejemplo de todo ello en edificios en propiedad horizontal en el proyecto *“La escalera”*⁴⁴.

En el segundo eje de propuestas se refiere a la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, y la posibilidad de obligar al cumplimiento a terceros que se incorporen en el futuro a la comunidad, o a los inquilinos en régimen de arrendamiento, puesto que la junta de propietarios, como órgano colectivo, tiene amplias facultades para decidir en los asuntos interés de la comunidad, al amparo de las previsiones de los artículos 14 y 17 de la LPH, si bien el requisito de la unanimidad exigirá realizar en algunos casos equilibrios imposibles, que requiere un estudio en mayor profundidad.

De esta manera, además de conseguir la accesibilidad universal de los edificios, se podrían acordar medidas para flexibilizar el uso de espacios, ya sean comunitarios, o que afecten a los elementos privativos; crear mecanismos de mejora en la toma de decisión; fijar la forma de contribución de los elementos privativos en nuevos servicios para la promoción de la vida independiente; o colocar elementos físicos de apoyo a la deambulación por los espacios comunes de circulación y que, a la vez, permitan facilitar pequeños encuentros para conversaciones informales entre los residentes, superando la frialdad de la conversación estática, por ejemplo, en el garaje del edificio o al entrar o salir del ascensor.

⁴² Ver la iniciativa del Ayuntamiento de Madrid en: Bancos del Tiempo - Ayuntamiento de Madrid, visitado el 12 de septiembre de 2021.

⁴³ Gobierno de Aragón, “Consumo colaborativo y economía compartida. Una visión general y algunas experiencias en Aragón”, 2013, disponible en: Consumo colaborativo y economía compartida Una visión general y algunas experiencias en Aragón (aragonhoy.net), visitado el 12 de septiembre de 2021.

⁴⁴ La escalera – La vida es un problema común, ¿lo resolvemos en comunidad? (proyectolaescalera.org), visitado el 12 de septiembre de 2021.

Finalizando, y conservando la esperanza de que algunas de las propuestas someramente apuntadas sirvan de inspiración para la transformación de propiedades horizontales en comunidades intencionales de apoyo para la vida independiente, quiero expresar el agradecimiento a todas las personas y entidades que durante años han luchado por los derechos de las personas con discapacidad y que han conseguido alcanzar el pleno reconocimiento de los derechos, y nos dan fuerza y esperanza para que las futuras generaciones puedan vivir en una sociedad plenamente inclusiva, libre de toda discriminación y violencia.

Granada, septiembre de 2021.

BIBLIOGRAFÍA

1. Alemany, M. “Una crítica a los principios de la reforma del régimen jurídico de la discapacidad”, en Munar Bernat, P. A., *Principios y preceptos de la reforma legal de la discapacidad. El derecho en el umbral de la política*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 2021, pp. 21-45.
2. Alexy, R. *Epílogo a la teoría de los derechos fundamentales*, Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2004, pp. 22-29.
3. Arroyo Abad, C. “La relación laboral del empleado de fincas urbanas”, *Anuario jurídico-económico escurialense*, LXII, 2009, pp. 99-116.
4. Bourdieu, P., *Las estrategias de reproducción social*, Siglo XXI Editora Iberoamericana, Buenos Aires, 2011.
5. Comisión Europea, “Estrategia sobre los derechos de las personas con discapacidad 2021-2030”, abril de 2021, disponible en: *Unión de la Igualdad: Estrategia sobre los derechos de las personas con discapacidad 2021-2030 - Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión - Comisión Europea (europa.eu)*, visitado el 22 de mayo.
6. De Lorenzo, R. y Pérez Bueno, L. C., *Fundamentos del Derecho de la Discapacidad*, Aranzadi, Cizur Menor, 2020.
7. De Rooij, M. *Arquitectura ante cambios demográficos: La vivienda existente como campo de actuación*. Tesis doctoral, dir. Saura i Carulla, M, UPC, Barcelona, 2014.
8. Elizari Urtasun, L. “El derecho a la vida independiente en el Anteproyecto de reforma de la legislación civil y procesal en materia de discapacidad”, en Martínez Pujalte, A.-L., Miranda Erro, J. (dirs.) y Flores, M., (coord.) *Avanzando en la inclusión. Balance de logros alcanzados y agenda pendiente en el derecho español de la discapacidad*, Aranzadi, Cizur Menor, 2019, pp. 281-294.
9. Gobierno de Aragón, *Consumo colaborativo y economía compartida. Una visión general y algunas experiencias en Aragón*, 2013.