



Asamblea General

Distr. general
19 de julio de 2022
Español
Original: inglés

Septuagésimo séptimo período de sesiones

Tema 69 b) del programa provisional*

**Promoción y protección de los derechos humanos:
cuestiones de derechos humanos, incluidos otros medios
de mejorar el goce efectivo de los derechos humanos y
las libertades fundamentales**

Las personas de edad y el derecho a una vivienda adecuada

Nota del Secretario General

El Secretario General tiene el honor de transmitir a la Asamblea General el informe de la Experta Independiente sobre el disfrute de todos los derechos humanos por las personas de edad, Claudia Mahler, de conformidad con lo dispuesto en la resolución [42/12](#) del Consejo de Derechos Humanos.

* [A/77/150](#).



Informe de la Experta Independiente sobre el disfrute de todos los derechos humanos por las personas de edad, Claudia Mahler

Resumen

En el presente informe, la Experta Independiente sobre el disfrute de todos los derechos humanos por las personas de edad, Claudia Mahler, examina el derecho de las personas de edad a una vivienda adecuada y formula recomendaciones a los Estados y a otras partes interesadas para que garanticen la materialización de ese derecho a todas las personas de edad.

Índice

	<i>Página</i>
I. Introducción.....	4
II. Marco jurídico y normativo del derecho de las personas de edad a una vivienda adecuada	5
III. Barreras a las que se enfrentan las personas de edad a la hora de ejercer su derecho a una vivienda adecuada	8
A. Barreras en relación con los elementos de una vivienda adecuada.....	8
B. Impacto de la enfermedad por coronavirus (COVID-19) sobre el derecho de las personas de edad a una vivienda adecuada.....	15
C. Formas múltiples e interseccionales de discriminación	16
IV. Materialización del derecho de las personas de edad a una vivienda adecuada	19
A. La vida en casa y en la comunidad	20
B. Cómo abordar la falta de hogar	21
C. Soluciones digitales e inteligentes.....	22
V. Conclusiones y recomendaciones.....	22

I. Introducción

1. Este es el tercer informe presentado a la Asamblea General por la actual Experta Independiente sobre el disfrute de todos los derechos humanos por las personas de edad, Claudia Mahler. Desde su anterior informe a la Asamblea General (A/76/157), la Experta Independiente realizó una declaración para conmemorar el Día Internacional de las Personas de Edad¹, en la que pedía que se actuara urgentemente contra el edadismo y la discriminación por edad. El mismo día participó en un debate virtual sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las tecnologías digitales.

2. El 15 de marzo de 2022, durante el 66º período de sesiones de la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer, la Experta Independiente coorganizó un evento paralelo titulado “Contraste vergonzoso: la desigualdad en la intersección de la edad y el género”, en el que destacó la importancia de tener en cuenta el envejecimiento en las decisiones políticas relativas a las mujeres.

3. De acuerdo con su mandato, la Experta Independiente participó en el 12º período de sesiones del Grupo de Trabajo de Composición Abierta sobre el Envejecimiento en abril de 2022, durante el cual contribuyó al debate sobre las aportaciones normativas para las esferas de interés de la 11ª sesión de trabajo y el período de sesiones sustantivo sobre la contribución de las personas de edad al desarrollo sostenible.

4. El 16 de junio, en la Conferencia Ministerial sobre el Envejecimiento de la Comisión Económica para Europa, la Experta Independiente se unió al panel de expertos sobre la garantía del acceso a los cuidados de larga duración y el apoyo a los cuidadores y las familias, durante el cual pidió un enfoque de derechos humanos para las personas de edad en los cuidados de larga duración y destacó la importancia de la prevención para evitar que las personas de edad se vuelvan dependientes de estos cuidados. El 29 de junio pronunció un discurso de apertura en la Reunión Intergubernamental de Asia y el Pacífico sobre el cuarto examen y evaluación del Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento, organizada por la Comisión Económica y Social para Asia y el Pacífico. El 14 de julio participó en un debate interactivo en el evento paralelo interinstitucional titulado “Las mujeres de edad en crisis: invisibles entre los más vulnerables”, celebrado en el contexto del foro político de alto nivel sobre el desarrollo sostenible.

5. En el informe que la Experta Independiente presentará próximamente al Consejo de Derechos Humanos, centrado en las personas de edad privadas de libertad (A/HRC/51/27), se ofrecerá una sinopsis de las actividades realizadas durante el año pasado.

6. El presente informe se sustenta en el trabajo anterior, en una amplia investigación documental y en las 53 comunicaciones recibidas de Estados, instituciones nacionales de promoción y protección de los derechos humanos, organizaciones de la sociedad civil, el mundo académico y otras partes interesadas en respuesta a la convocatoria de contribuciones realizada en enero de 2022². La Experta Independiente expresa agradecimiento a todos los que contribuyeron a la preparación de su informe temático.

¹ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH), “Pandemic exposes ageism and age discrimination in society, says UN expert”, 1 de octubre de 2020.

² Las comunicaciones pueden consultarse en www.ohchr.org/es/calls-for-input/2022/call-inputs-report-older-persons-and-right-adequate-housing.

II. Marco jurídico y normativo del derecho de las personas de edad a una vivienda adecuada

7. El derecho a una vivienda adecuada forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado, como se establece en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. En consecuencia, todas las personas tienen derecho a un nivel de vida adecuado, con inclusión de la vivienda. Los Estados tienen la responsabilidad de garantizar este derecho sin discriminación.

8. Otras referencias al derecho a una vivienda adecuada pueden encontrarse en el artículo 5 e) iii) de la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, el artículo 17 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, el artículo 14 2) h) de la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, los artículos 16 y 27 3) de la Convención sobre los Derechos del Niño, el artículo 43 1) d) y 3) de la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de Todos los Trabajadores Migratorios y de Sus Familiares y los artículos 9, 19 y 28 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

9. Si bien los artículos mencionados no contienen referencias explícitas a las personas de edad, los derechos humanos a un nivel de vida adecuado y a una vivienda adecuada se aplican independientemente de la edad, el género, la discapacidad u otros motivos³. El derecho a una vivienda adecuada debe garantizarse sin discriminación⁴. El principio 1 de los Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad establece que las personas de edad deberán “tener acceso a alimentación, agua, vivienda, vestimenta y atención de salud adecuados, mediante ingresos, apoyo de sus familias y de la comunidad y su propia autosuficiencia”⁵.

10. A nivel regional, la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores es el único instrumento jurídico que contiene una garantía específica, en su artículo 24, del derecho de las personas de edad a una vivienda digna y adecuada y a vivir en entornos seguros, saludables y accesibles, adaptados a sus necesidades y preferencias. En la Carta Social Europea revisada de 1996 también se consagra el derecho a la vivienda para todas las personas (parte I, párr. 31), pero el Protocolo de la Carta Africana de Derechos Humanos y de los Pueblos sobre los Derechos de las Personas de Edad en África no contiene ninguna mención a su derecho a una vivienda adecuada.

11. Aunque el envejecimiento no debe asociarse siempre a la discapacidad, el Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad también ofrece un interesante marco jurídico para proteger el derecho a un nivel de vida adecuado, incluida una vivienda adecuada, de las personas mayores con discapacidad, en particular en su observación general núm. 5 (2017), sobre el derecho a vivir de forma independiente y a ser incluido en la comunidad. En su observación general, el Comité afirma que una vida independiente significa que las personas con discapacidad disponen de todos los medios necesarios para poder elegir y ejercer el control sobre sus vidas y adoptar todas las decisiones por sí mismas (párr. 16 a)). Esto también incluye el derecho de las personas de edad con discapacidad a decidir dónde vivir y a

³ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación general núm. 4 (1991), relativa al derecho a una vivienda adecuada, párr. 6.

⁴ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación general núm. 20 (2009), relativa a la no discriminación y los derechos económicos, sociales y culturales, párr. 8.

⁵ Véase www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles.html.

tener acceso a todos los servicios que necesiten, que son componentes de su derecho a una vivienda adecuada (párr. 24).

12. En su observación general núm. 4 (1991), relativa al derecho a una vivienda adecuada, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sostuvo que el derecho a una vivienda adecuada no se refiere solamente a “tener un techo sobre la cabeza”, sino que se entiende como “el derecho a vivir en algún lugar con seguridad, paz y dignidad” (párr. 7). En la misma observación, el Comité definió siete criterios que deben cumplirse para el derecho a una vivienda adecuada, a saber, la seguridad jurídica de la tenencia; la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; la asequibilidad; la habitabilidad; la accesibilidad; la ubicación; y la adaptación a las necesidades culturales (párr. 8)⁶:

a) **Seguridad jurídica de la tenencia.** Este aspecto establece que todas las personas tienen derecho a un nivel de seguridad de la tenencia que garantice la protección jurídica frente al desalojo forzoso, el acoso y otras amenazas, independientemente de la forma de tenencia (propiedad, alquiler, residencia en un asentamiento informal, alojamiento de emergencia, cooperativa de viviendas o arrendamiento);

b) **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura.** Este criterio se refiere a las instalaciones esenciales para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición y al acceso a los recursos naturales y comunes, agua potable, energía para cocinar, calefacción e iluminación, instalaciones de saneamiento y de aseo, de eliminación de residuos y de drenaje, y a servicios de emergencia;

c) **Asequibilidad.** Los gastos asociados a la vivienda deben ser asumibles y no poner en peligro otras necesidades básicas, y los inquilinos deben estar protegidos por los medios adecuados contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres;

d) **Habitabilidad.** Una vivienda adecuada debe proporcionar espacio suficiente, protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otras amenazas para la salud, los peligros estructurales y los vectores de enfermedades, y debe garantizarse la seguridad física de los habitantes;

e) **Accesibilidad.** La vivienda debe ser accesible, al igual que los recursos para mejorar la accesibilidad de la vivienda para los grupos con necesidades especiales, como las personas de edad o las personas con discapacidad, incluida la discapacidad psicosocial, debiéndoseles garantizar prioridad en la obtención de una vivienda accesible;

f) **Ubicación.** Una vivienda adecuada debe estar en un lugar que permita el acceso al empleo, a los servicios de atención de la salud, al transporte y a otras instalaciones sociales, y no debe construirse en zonas contaminadas o propensas a los desastres;

g) **Adaptación a las necesidades culturales.** El diseño de la vivienda y el uso de materiales deben favorecer la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

13. El Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado aboga por una interpretación amplia del derecho a una vivienda adecuada, y añade los siguientes elementos al derecho a una vivienda

⁶ Véase también Stuart Wilson, “The right to adequate housing”, en *Research Handbook on Economic, Social and Cultural Rights as Human Rights*, Jackie Dugard et al., eds., Research Handbooks in Human Rights (Cheltenham, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, Edward Elgar Publishing, 2020).

adecuada: el derecho a no ser desposeído de la vivienda; información, capacidad y creación de capacidad; participación en la adopción de decisiones; reasentamiento; un entorno seguro; seguridad física y privacidad; protección contra la violencia; y acceso a los recursos previstos en la ley ante cualquier violación que hayan padecido⁷.

14. Según el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, el derecho a una vivienda adecuada incluye también “el derecho a elegir la propia residencia, a determinar dónde vivir y a la libertad de circulación”, “el acceso equitativo y no discriminatorio a una vivienda adecuada” y “la participación en la adopción de decisiones relacionadas con la vivienda a nivel nacional y comunitario”⁸.

15. Los grupos desfavorecidos, como las personas de edad, deben tener acceso a recursos para conseguir una vivienda adecuada, y sus necesidades deben tenerse en cuenta tanto en la legislación como en las políticas de vivienda. Las medidas adoptadas por los Estados deben ser “suficientes para hacer efectivo el derecho” a una vivienda adecuada para todas las personas, y por tanto, también para las personas mayores, “en el plazo más breve posible y con arreglo al máximo de recursos disponibles”⁹.

16. Si se viola el derecho a la vivienda, también pueden verse comprometidos otros derechos humanos, por ejemplo, el derecho a la salud, a la vida independiente, a la vida familiar, a la participación o a la vida.

17. En el Plan de Acción Internacional de Viena sobre el Envejecimiento se reconoce que una vivienda adecuada es “necesaria para el bienestar de todas las personas” y que “la vivienda tiene una gran influencia en la calidad de vida de cualquier grupo en cualquier país”, pero especialmente en la de las personas de edad (párr. 64). El Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento contiene la recomendación de que “las personas de edad tengan la posibilidad de elegir debidamente el lugar donde quieren vivir” (párr. 95).

18. Los Objetivos de Desarrollo Sostenible, que se proponen no dejar a nadie atrás, promueven la elaboración de políticas inclusivas, en particular en relación con las personas de edad. El Objetivo 11 aborda la modernización de los barrios marginales y está orientado a mejorar la vivienda, el acceso al transporte, los espacios al aire libre, la participación ciudadana y la prevención y respuesta a los desastres. Las personas de edad se mencionan específicamente en las metas 11.2, sobre transporte, y 11.7, sobre espacios públicos. El Objetivo 11 contiene un llamamiento a la urbanización inclusiva para garantizar que las personas de edad participen en la planificación y la adopción de decisiones, disfruten de una mejor calidad del aire y tengan acceso a un transporte público seguro, asequible y accesible y a espacios verdes y públicos¹⁰. La meta 11.1 está encaminada a garantizar una vivienda adecuada para todas las personas, pero no contiene una mención específica a las personas de edad.

19. En su informe de 2021 titulado “Nuestra Agenda Común” (A/75/982), en el que el Secretario General presentó su visión a la Asamblea General, afirmó que, para no

⁷ A/HRC/7/16, párrs. 4 y 5; y A/HRC/7/16, párr. 55.

⁸ ACNUDH y Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat), *The Right to Adequate Housing*, ficha informativa núm. 21/Rev.1 (2009).

⁹ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación general núm. 4 (1991), párrs. 8 e) y 14.

¹⁰ HelpAge International, “The right to adequate housing in older age”, documento presentado en la reunión del Grupo de Expertos sobre viviendas asequibles y sistemas de protección social para todas las personas a fin de afrontar la falta de hogar, celebrada en ONU-Hábitat, en Nairobi, del 22 al 24 de mayo de 2019.

dejar a nadie atrás, había que reforzar el derecho a una vivienda adecuada¹¹. Lamentablemente, en el informe no existía un enfoque específico de la vivienda u otras soluciones para las personas de edad.

20. La investigación llevada a cabo con expertos en derechos humanos en 39 países reveló que, en al menos 34 de ellos, las personas de edad corrían especial riesgo de que se violara su derecho a la vivienda. Tras el estudio, los expertos concluyeron que, en todo el mundo, las personas de edad estaban desproporcionadamente representadas entre aquellos cuyo derecho a una vivienda adecuada se había violado¹².

III. Barreras a las que se enfrentan las personas de edad a la hora de ejercer su derecho a una vivienda adecuada

A. Barreras en relación con los elementos de una vivienda adecuada

21. Las personas de edad son el más heterogéneo de todos los grupos de edad, y sus necesidades y preferencias deben ser tenidas en cuenta. Dado que son el grupo de edad que más crece en todo el mundo, las demandas de las personas mayores de una vivienda adecuada deben ser una prioridad para los Gobiernos. Analizando desde la perspectiva de las personas de edad los siete criterios que deben cumplirse para garantizar el derecho a una vivienda adecuada, la Experta Independiente identifica varias barreras a la materialización de este derecho para las personas mayores. Para que un tipo de vivienda se considere adecuada para las personas mayores, deben cumplirse los siete criterios.

Seguridad jurídica de la tenencia

22. Cuando se jubilan del trabajo remunerado, los inquilinos de edad avanzada pueden no ser capaces de pagar el alquiler si este aumenta o su pensión no es suficiente para cubrirlo. Pueden correr el riesgo de sufrir un desalojo forzoso. Los inquilinos mayores que tienen contratos de larga duración pueden llegar a ser acosados por los propietarios o los agentes inmobiliarios para obligarles a desalojar su vivienda con el fin de rehabilitarla o venderla a un precio más elevado¹³.

23. Las personas de edad son uno de los grupos con más probabilidades de sufrir desalojos forzosos¹⁴. Cuando estos desalojos provocan la falta de hogar, esto puede afectar gravemente a su salud y bienestar, además de a su derecho a una vivienda adecuada.

24. Las personas de edad sin hogar que migran dentro de su país en busca de oportunidades de subsistencia suelen experimentar un sentimiento de vergüenza que les impide regresar a casa hasta que hayan conseguido ganar dinero. Muchos proceden de comunidades marginadas, son refugiados o se han quedado sin hogar después de que sus familiares se hicieran con el control de sus bienes¹⁵.

25. Aunque las nuevas construcciones y la rehabilitación de viviendas ofrecen mayor aislamiento y ahorran gastos en términos de energía, hay que procurar que estas medidas no se traduzcan en un aumento de los costos del alquiler. Por ejemplo, en ausencia de aire acondicionado o ventilación adecuada, las olas de calor tienen consecuencias mortales para las personas de edad, especialmente en los centros de

¹¹ Véase también www.un.org/es/un75/common-agenda.

¹² Comunicación de Human Rights Measurement Initiative.

¹³ E/2012/51 y E/2012/51/Corr.1, párr. 45.

¹⁴ *Ibid.*; y Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación general núm. 7 (1997), relativa a los desalojos forzosos, párr. 10.

¹⁵ HelpAge International, “The right to adequate housing in older age”.

cuidados de larga duración¹⁶. Hay constancia de que estas mejoras en las viviendas particulares se han traducido en un aumento del alquiler por parte del propietario, lo que puede repercutir negativamente en la seguridad económica y habitacional de los inquilinos de edad avanzada¹⁷.

26. La seguridad de la tenencia de los propietarios puede verse amenazada cuando las personas de edad tienen dificultades para reembolsar las hipotecas, para contratar un préstamo a partir de una determinada edad o para conseguir financiación adecuada por causa de la legislación o del edadismo. La propiedad no protege a las personas de edad de sufrir vulnerabilidad habitacional si carecen de recursos suficientes para mantener su vivienda en buen estado o para adaptarla a sus necesidades.

27. Las personas de edad pueden verse desposeídas de sus bienes por los herederos tras el fallecimiento de un cónyuge, en particular cuando el derecho de sucesiones, el derecho consuetudinario o la práctica discriminan a las mujeres, si la legislación no protege el derecho del cónyuge superviviente o si la pareja no adoptó las medidas necesarias para proteger dichos derechos¹⁸.

28. En al menos 43 países, las mujeres y los hombres no tienen los mismos derechos con respecto a la herencia de los bienes de sus cónyuges¹⁹, lo que debilita la seguridad de la tenencia de miles de mujeres de edad que viven bajo regímenes discriminatorios en materia de bienes gananciales, divorcio y sucesión. Incluso cuando las leyes se ajustan a las normas internacionales, las prácticas discriminatorias pueden conllevar la denegación de los derechos de sucesión a las mujeres, exponiéndolas a la apropiación de sus bienes y al desalojo y dejándolas en la indigencia o sin hogar²⁰. Las mujeres de edad a menudo desconocen sus derechos, y los recursos judiciales siguen siendo en gran medida inaccesibles para ellas²¹.

29. El desalojo y la apropiación de bienes también pueden producirse si se presentan acusaciones de brujería contra las mujeres de edad, en especial las mujeres de edad con albinismo o las viudas mayores. Se ha informado de ello en algunos países de África, Asia y el Pacífico. Tales acusaciones pueden justificarse en una demencia no diagnosticada y pueden obedecer a la intención de apoderarse de los bienes y la herencia de estas mujeres, como se constató durante las visitas de la anterior Experta Independiente a Mozambique y Namibia²².

30. Las personas de edad con discapacidad, en particular las que tienen una discapacidad intelectual o psicosocial, pueden estar expuestas a la inseguridad de la tenencia si se les deniega la capacidad jurídica y esto les impide suscribir contratos formales de vivienda. En estos casos, estas personas pueden tener que recurrir a acuerdos informales, lo que las hace más vulnerables a los desalojos forzosos²³.

¹⁶ Comunicación de Centre for Equality Rights in Accommodation (Canadá); y Comisión Económica para Europa (CEPE), “Older Persons in Emergency Situations”, informe de políticas sobre el envejecimiento, núm. 25, noviembre de 2020.

¹⁷ Comunicación de AGE Platform Europe.

¹⁸ María Isolina Dabove, “Vivienda y derecho de la vejez: perspectiva jurídica trialista”, *Revista de la Facultad de Derecho*, vol. 10, núm. 2 (2019).

¹⁹ Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento de las Mujeres (ONU-Mujeres), *Shaping the Law for Women and Girls: Experiences and Lessons from UN-Women's Interventions, 2015-2020* (2022).

²⁰ [A/76/157](#), párrs. 32 y 33.

²¹ Banco Mundial, “Land and conflict: thematic guidance note 03 - protecting and strengthening the land tenure of vulnerable groups”, 2017.

²² [A/76/157](#), párr. 57. Véase también [A/HRC/36/48/Add.2](#) y [A/HRC/42/43/Add.2](#).

²³ ACNUDH y ONU-Hábitat, *The Right to Adequate Housing*.

Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

31. En relación con el derecho a una vivienda adecuada, la libertad de las personas de edad está vinculada a su autonomía e independencia para elegir dónde, con quién y cómo quieren vivir y qué quieren hacer con sus bienes. Las principales barreras a la autonomía y la independencia en relación con la vivienda son la falta de opciones de vivienda adaptada y diversificada, la falta o la disponibilidad limitada de servicios de atención, sociales y de apoyo en el hogar y en la comunidad, y las prácticas, políticas y leyes que retiran la capacidad jurídica y se centran en las prácticas decisorias sustitutivas en lugar de en el apoyo para la adopción de decisiones²⁴.

32. Algunas personas de edad necesitan apoyo para mantener su autonomía y su vida independiente en su casa o en otros lugares. Los servicios de apoyo se refieren a la prestación de ayuda o asistencia a quienes la necesitan para realizar sus actividades diarias y participar en la sociedad²⁵. Estos servicios a menudo no están disponibles o no son asequibles para las personas mayores, especialmente las que sufren alguna discapacidad²⁶.

33. A las personas de edad, especialmente a las que sufren discapacidad, se les suele denegar el derecho a vivir de forma independiente y a ser incluidas en la comunidad. Con frecuencia se les interna en centros de cuidados de larga duración como residencias de ancianos e instituciones de salud mental. Estos entornos institucionales tienden a reducir drásticamente la capacidad de las personas de edad para elegir cómo vivir su vida, ya que la dirección y el personal suelen asumir el control de la rutina diaria de las personas mayores²⁷. Otra característica de las instituciones es el entorno preestablecido que ofrecen en cuanto al sistema de vida, y la escasa capacidad de los residentes para adaptar ese entorno a sus preferencias. El internamiento forzoso en instituciones de las personas de edad, especialmente de aquellas con discapacidad y demencia, es una forma de discriminación y una forma de segregación espacial que se traduce en una violación de sus derechos humanos, en particular de su derecho a una vivienda adecuada²⁸.

34. Hay indicios de que la prevalencia del maltrato y la violencia es mayor en los entornos institucionales, especialmente contra las mujeres de edad, que están sobrerrepresentadas en estos entornos. Se ha expresado preocupación por el exceso de medicación de los residentes de edad avanzada, en particular los que padecen demencia, con el fin de controlarlos en las residencias que carecen de personal suficiente y cuyo personal puede no haber recibido el nivel de capacitación necesario para atenderles adecuadamente²⁹.

35. Conseguir acceso a otros elementos relevantes de la vivienda, como agua potable, energía para cocinar, calefacción e iluminación, instalaciones sanitarias, servicios de emergencia o conexión a Internet puede ser especialmente difícil para las personas mayores sin hogar, las residentes en asentamientos informales o las que viven en zonas rurales. Las zonas con mejores servicios suelen estar más cerca de los

²⁴ Para obtener información sobre la capacidad jurídica y las prácticas decisorias sustitutivas frente al apoyo para la adopción de decisiones, véase Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, observación general núm. 1 (2014), relativa al igual reconocimiento como persona ante la ley.

²⁵ [A/HRC/34/58](#), párr. 13; y Bridget Sleap, *Freedom to Decide for Ourselves: What Older People Say about Their Rights to Autonomy and Independence, Long-term Care and Palliative Care* (Londres, HelpAge International, 2018).

²⁶ [A/74/186](#), párr. 33.

²⁷ *Ibid.*, párr. 32.

²⁸ Véase [A/HRC/49/48](#) (de próxima publicación); véase también [A/HRC/51/27](#) (de próxima publicación).

²⁹ [A/76/157](#), párrs. 39 y 55.

centros urbanos y, por tanto, son más caras, lo que podría no resultar asequible para las personas de edad³⁰.

Asequibilidad

36. La pobreza es una de las principales barreras al derecho a una vivienda adecuada para algunas personas mayores³¹. A muchas personas de edad les resulta difícil alquilar una vivienda adecuada, reembolsar un préstamo o una hipoteca, o adaptar su vivienda a sus nuevas necesidades. La pobreza también puede obligar a las personas de edad a sacrificar las condiciones de la vivienda y trasladarse a viviendas precarias e insalubres para poder satisfacer otras necesidades apremiantes, como la alimentación y la atención de la salud. Se inicia así un círculo vicioso que conduce a una vivienda inadecuada, a una mala salud, a una movilidad reducida y a la exclusión social.

37. La pobreza es el resultado de la falta de oportunidades, de los ciclos intergeneracionales, de las desigualdades del sistema y de la falta de legislación, políticas y protección social apropiadas por parte de las autoridades para garantizar un nivel de vida adecuado. Algunos ordenamientos jurídicos, políticas o programas, incluso cuando ofrecen viviendas sociales asequibles o programas de préstamos para los grupos de bajos ingresos, entre ellos las personas de edad, establecen límites de edad para poder optar a ellos. Las bajas pensiones, que pueden estar por debajo del umbral de pobreza nacional, y la falta de atención sanitaria y servicios sociales asequibles contribuyen a la inseguridad económica de las personas de edad y afectan a su capacidad para vivir de forma independiente y disfrutar de cualquier opción real de una vivienda adecuada³².

38. La disminución de los recursos y las trabas resultantes de la discriminación por edad para acceder a ingresos adicionales o a opciones de financiación, como los préstamos bancarios, pueden hacer que las viviendas de las personas de edad sean inasequibles debido al aumento de los gastos de alquiler, energía y mantenimiento. La falta de información y la incapacidad financiera para mejorar el aislamiento de sus viviendas o utilizar sistemas de calefacción más eficientes pueden mantener a las personas de edad en una situación que las expone a un mayor riesgo de pobreza debido a los gastos del combustible, en especial si viven en zonas rurales³³.

39. Procesos como la urbanización, la gentrificación y el turismo también contribuyen a aumentar los gastos de vivienda para las personas de edad. Junto con la insuficiencia de opciones de vivienda asequibles y adaptadas a la edad, estos procesos contribuyen a la pobreza de las personas mayores, lo que podría empujarlas a vivir en zonas periféricas. Esto, a su vez, puede provocar violencia y maltrato cuando los familiares deciden alquilar a otros la valiosa vivienda de sus padres mayores y les obligan a trasladarse a centros de asistencia residencial, o cuando se presiona a las personas de edad para que abandonen sus viviendas al término de su contrato de alquiler³⁴. La combinación de la disminución de los recursos y el aumento de los gastos de vivienda puede llevar a las personas mayores a trasladarse a entornos menos adaptados a la edad³⁵.

³⁰ Comunicación de Western Australia.

³¹ Comunicaciones de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México, Malí y la Comisión de Derechos Humanos de Filipinas. Véase también [A/HRC/40/61/Add.1](#), párrs. 77 a 79.

³² A/AC.278/2022/CRP.4, párrs. 6 y 7; y comunicación de la Comisión de Derechos Humanos de Filipinas.

³³ Comunicación de AGE Platform Europe.

³⁴ Comunicación de Associação de Aposentados, Pensionistas e Reformados (APRe!).

³⁵ Lawrence A. Frolik, "The special housing needs of older persons: an essay", *Stetson Law Review*, vol. 26, núm. 2 (1996).

Habitabilidad

40. Las personas de edad suelen tener dificultades para realizar los trabajos de mantenimiento o las reparaciones necesarias en sus viviendas en caso de deterioro o daños debidos a factores externos, o para arreglar un mal aislamiento. Las situaciones de crisis, como los conflictos y los desastres, pueden afectar gravemente a la habitabilidad de las viviendas y exigir una reconstrucción amplia o completa.

41. Las personas de edad que viven en asentamientos informales lo hacen en una situación de vivienda inadecuada, debido a las malas condiciones de habitabilidad que caracterizan a este tipo de asentamientos. Los asentamientos informales no protegen adecuadamente a sus habitantes de las inclemencias del tiempo como el frío o el calor. Los residentes de mayor edad pueden estar expuestos a los peligros naturales debido a la precaria estructura física de su vivienda y por el hecho de estar situada en una zona peligrosa. Este tipo de viviendas suelen estar masificadas y no tienen una conexión adecuada al agua potable, los sistemas de alcantarillado o la recogida de basuras, lo que propicia la transmisión de enfermedades.

42. La falta de hogar tiene un grave impacto en la salud de las personas de edad, debido a las duras condiciones de vida, el acceso limitado al agua potable y la higiene y la exposición a la violencia física y sexual. Aunque es difícil obtener datos sobre las personas de edad sin hogar, diversas comunicaciones recibidas contienen referencias a su existencia, e informan de que la falta de hogar reduce gravemente su esperanza de vida³⁶. La Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas sin Hogar informó de un aumento del 40 % de las personas mayores de 65 años que vivían en refugios de emergencia entre 2016 y 2018 en un país europeo. La Federación también informó de que las personas sin hogar envejecían más rápido que el resto de la población, y de que su edad media de fallecimiento se situaba en los 47 años. En otro estudio se comprobó que los índices de fragilidad de más de la mitad de los residentes de un albergue para personas sin hogar con una media de 56 años eran comparables a los de las personas de 89 años entre la población general³⁷.

43. Las personas de edad se ven desproporcionadamente afectadas por las crisis de emergencia, que tienden a agravar las vulnerabilidades preexistentes relacionadas con la habitabilidad de la vivienda. Preocupa el hecho de que, para 2050, se espera que el 80 % de las personas mayores del mundo vivan en regiones menos desarrolladas y en países afectados por el cambio climático o los conflictos, “donde es más probable que se produzcan crisis humanitarias y donde sus efectos se sienten con mayor intensidad”³⁸.

44. Las emergencias ponen de relieve el fuerte vínculo existente entre una vivienda adecuada y la salud. La incapacidad económica o física de las personas de edad para arreglar los daños en sus viviendas o para encontrar un alojamiento alternativo adecuado las expone al frío, la humedad, el calor, el acceso limitado al agua potable y el hacinamiento, todo lo cual puede tener un impacto negativo en su salud³⁹. Las oportunidades de subsistencia cerca del hogar también pueden verse comprometidas por la emergencia, la destrucción o el desplazamiento de la población. Además, el trauma de la emergencia, el desplazamiento o la separación de los seres queridos y de

³⁶ Véase también HelpAge International, “The right to adequate housing in older age”.

³⁷ Comunicación de AGE Platform Europe.

³⁸ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados y HelpAge International, “Working with older persons in forced displacement”, *Need-to-Know Guidance Series*, núm. 5, 2021.

³⁹ [A/HRC/47/46](#), párrs. 21 y 22.

los cuidadores también puede generar angustia física y psicológica y exponer a las personas mayores al maltrato y al abandono⁴⁰.

45. En una situación de emergencia muchas veces se deja atrás a las personas de edad o estas optan por permanecer en sus hogares, ya sea por su movilidad reducida o por el deseo de permanecer cerca de un entorno familiar o de proteger sus bienes y sus tierras. Esto suele agravar su exposición al riesgo en caso de ataques recurrentes, amenazas de desastre inminente o de minas terrestres que reducen la libertad de circulación, o por el acceso limitado a los bienes y servicios que se prestan en zonas más seguras⁴¹.

Accesibilidad

46. La falta de accesibilidad impide a las personas de edad vivir de forma independiente y elegir dónde vivir, y refuerza la exclusión social y la marginación de las personas mayores con discapacidad o movilidad reducida. La escasez de opciones de vivienda accesible, la falta de apoyo financiero para realizar las adaptaciones necesarias y la dificultad de las personas de edad para acceder a los cuidados en el hogar pueden llevarles a abandonar sus casas pese a su preferencia por quedarse⁴². Las barreras arquitectónicas pueden impedir a las personas de edad salir de sus viviendas durante mucho tiempo en los edificios que carecen de ascensores operativos⁴³.

47. La mejora de la accesibilidad de la vivienda puede resultar más difícil para las personas de edad, por el obstáculo que supone tener que financiar las adaptaciones y las ayudas necesarias para que puedan permanecer en casa a su edad avanzada, y por la falta de políticas estatales adecuadas para financiar dichos gastos. La mejora de la accesibilidad también se aplica al entorno de la vivienda, los edificios públicos y el transporte⁴⁴.

Ubicación

48. El entorno físico cercano a la vivienda de una persona de edad puede no ofrecer servicios suficientes y accesibles en términos de transporte, atención de la salud, servicios de apoyo en el hogar o en la comunidad o acceso a oportunidades de subsistencia. La movilidad reducida de algunas personas mayores, junto con el tiempo y el dinero que tienen que emplear en utilizar el transporte público, puede suponer un obstáculo para ellas⁴⁵.

49. La segregación espacial puede contribuir a una sensación de inseguridad, a unas condiciones de vivienda inadecuadas y a la exclusión social. Representa una violación del derecho a una vivienda adecuada, especialmente en relación con el aspecto de la ubicación, debido a su carácter físico y geográfico. La especulación inmobiliaria, los proyectos de renovación urbana y la gentrificación contribuyen a la segregación espacial, porque obligan a las poblaciones de bajos ingresos, incluidas las personas de edad, a trasladarse a barrios pobres o a asentamientos informales, donde los gastos de vivienda son más asequibles para ellas⁴⁶. Las personas mayores en situación de inseguridad económica están especialmente expuestas al riesgo de segregación, tanto si viven en su casa como en centros de cuidados de larga duración. El internamiento

⁴⁰ CEPE, "Older Persons in Emergency Situations".

⁴¹ [A/HRC/42/43](#), párrs. 31 y 49.

⁴² Comunicación de AGE Platform Europe.

⁴³ [E/2012/51](#) y [E/2012/51/Corr.1](#), párr. 47.

⁴⁴ Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, observación general núm. 5 (2017), sobre el derecho a vivir de forma independiente y a ser incluido en la comunidad, párr. 78.

⁴⁵ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación general núm. 4 (1991), párr. 8 f).

⁴⁶ Véase [A/HRC/49/48](#) (de próxima publicación).

forzoso de las personas de edad en instituciones también puede implicar alguna forma de segregación basada en la edad, y a veces en la discapacidad, lo que viola los principios de igualdad y no discriminación que son intrínsecos al derecho a una vivienda adecuada.

50. Aunque en los países desarrollados es más probable que las personas de edad vivan en zonas urbanas que en zonas rurales, en los países en desarrollo ocurre lo contrario⁴⁷. Las zonas rurales se caracterizan por un menor acceso a los servicios, como los servicios públicos, el acceso a Internet y el transporte, y por menos oportunidades de empleo⁴⁸. También existe el riesgo de aislamiento, ya que los familiares más jóvenes y los cuidadores de las personas de edad se trasladan a las ciudades, o incluso fuera del país, y las personas mayores no quieren unirse a ellos o no pueden permitirse el costo de la vivienda urbana.

51. A medida que se mantiene la tendencia mundial a la urbanización, la población de las ciudades sigue creciendo, lo que genera una fuerte demanda de viviendas. Esta demanda se traduce en un aumento de los gastos de vivienda que pone en peligro la asequibilidad de las viviendas urbanas, lo que repercute considerablemente en las personas de edad, ya que suelen formar parte del grupo de ingresos más bajos. El crecimiento urbano también ejerce presión sobre el acceso a los servicios y sobre la accesibilidad del entorno urbano, ya que muchas ciudades tienen dificultades para asumir la velocidad del crecimiento urbano.

52. Las personas de edad representan un alto porcentaje de las personas que viven en asentamientos informales⁴⁹. Las viviendas urbanas asequibles suelen ser informales, y el crecimiento urbano tiende a producirse en lugares propensos a los terremotos, las sequías y las inundaciones, donde las débiles estructuras físicas de las viviendas suponen un alto riesgo para sus habitantes. La falta de políticas adecuadas que respondan a las necesidades de los grupos en situación de vulnerabilidad, como las personas de edad, contribuye a este tipo de segregación espacial⁵⁰.

Adaptación a las necesidades culturales

53. La adaptación de su vivienda a las necesidades culturales contribuye al bienestar de las personas de edad. La vivienda no es adecuada si no respeta o permite la expresión de la identidad cultural⁵¹. La capacidad de las personas mayores de vivir en una vivienda que refleje su cultura, su vida y su generación, por ejemplo, amueblando y decorando sus hogares con objetos, cuadros o recuerdos que cumplan ese propósito, es esencial para construir un entorno familiar reconfortante que se corresponda con su identidad y sus valores. Esto es especialmente importante para las personas de edad con demencia, cuya desorientación y confusión pueden reducirse viviendo en un entorno familiar y hogareño⁵².

54. La posibilidad de comunicarse en un idioma que la persona entienda es también un componente de la adaptación a las necesidades culturales que debe tenerse en cuenta en los programas de vivienda diseñados para las personas de edad, en particular en las residencias o en los centros de cuidados de larga duración. Este puede ser el caso de las personas de edad migrantes o refugiadas, o de los indígenas o miembros de minorías étnicas cuya primera lengua no es la dominante en la región y que pueden desarrollar afecciones como la demencia, que conducen a la pérdida de

⁴⁷ Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento, párr. 5.

⁴⁸ *Ibid.*, párr. 29.

⁴⁹ A/HRC/40/61/Add.1, párr. 76.

⁵⁰ HelpAge International, “The right to adequate housing in older age”.

⁵¹ ACNUDH y ONU-Hábitat, *The Right to Adequate Housing*.

⁵² Comunicación de Dementia Alliance International.

una segunda lengua⁵³. Las personas mayores que se trasladan a centros de cuidados de larga duración que no están adaptados a su entorno pueden sufrir un choque cultural que les provoque diagnósticos erróneos, aislamiento por problemas de idioma o discriminación, malnutrición o una disminución general de la calidad de vida⁵⁴.

Información

55. En diversas comunicaciones se informó de la falta de información y conocimiento sobre las opciones de alojamiento disponibles para las personas de edad, y los remitentes solicitaron que se les facilitara información y asesoramiento a este respecto⁵⁵.

56. La disponibilidad de información fue una cuestión fundamental para las personas de edad durante la pandemia de enfermedad por coronavirus (COVID-19), para poder conocer la mejor manera de protegerse de la infección. Aunque esto resultó fácil para las personas mayores familiarizadas con el uso de la tecnología de la información y las comunicaciones, el analfabetismo informático agravó el aislamiento de las personas de edad que vivían en casa y aumentó los riesgos para su salud mental⁵⁶.

B. Impacto de la enfermedad por coronavirus (COVID-19) sobre el derecho de las personas de edad a una vivienda adecuada⁵⁷

57. En el contexto de la pandemia de COVID-19, los componentes del derecho a una vivienda adecuada relacionados con la disponibilidad de servicios, la habitabilidad y la ubicación también incluían el requisito de que la vivienda tuviera instalaciones esenciales para la salud, agua potable, saneamiento y aseo, protección contra la transmisión de enfermedades y acceso a los servicios de atención de la salud⁵⁸.

58. Las medidas adoptadas para prevenir la propagación de la COVID-19, como los confinamientos, el distanciamiento físico y el lavado regular de las manos, son especialmente difíciles de cumplir en el caso de las personas de edad que viven en viviendas inadecuadas, bien en entornos colectivos como los centros de cuidados de larga duración, o en viviendas hacinadas con acceso limitado a agua y saneamiento como los asentamientos informales o los campamentos para refugiados y desplazados internos⁵⁹.

59. La mayor tasa de mortalidad entre los residentes de los centros de cuidados de larga duración se explica en parte por el gran número de personas que padecen afecciones subyacentes, pero también pone de manifiesto la incapacidad de estos centros para proteger adecuadamente a sus residentes, ya sea por una infraestructura inadecuada, por la existencia de habitaciones compartidas que hacen imposible el aislamiento o por la falta de personal y de equipos de protección. En algunas

⁵³ Véase [A/HRC/51/27/Add.1](#) (de próxima publicación).

⁵⁴ Comunicaciones de Centre for Equality Rights in Accommodation y de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México.

⁵⁵ Comunicaciones de HelpAge España, el Centro Internacional de Longevidad Brasil y Anchor. Véase también Anchor, “Fragmented UK: reconnecting people by creating communities where people love living in later life”, Londres, 2022.

⁵⁶ Comunicación de HelpAge España.

⁵⁷ Para más información sobre la COVID-19 y las personas de edad, véase [A/75/205](#), especialmente los párrs. 68, 78 y 86.

⁵⁸ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación general núm. 4 (1991); y [A/75/148](#), párr. 44.

⁵⁹ [A/75/148](#), párr. 9.

instituciones, el hecho de que el personal trabajara en distintos lugares contribuyó a la propagación de la pandemia entre varios centros⁶⁰.

C. Formas múltiples e interseccionales de discriminación

60. La intersección de la edad con otros tipos de discriminación es un factor agravante y un obstáculo para el pleno disfrute del derecho a una vivienda adecuada por las personas mayores.

Edadismo y discriminación por edad

61. El edadismo es una barrera importante para el pleno disfrute de los derechos humanos por las personas de edad y uno de los principales motivos por los que estas personas no pueden ejercer plenamente su derecho a la vivienda. El edadismo se define como los estereotipos, los prejuicios y los actos o prácticas discriminatorios contra las personas de edad que se basan en su edad cronológica o en la percepción de que la persona es “vieja”⁶¹. Las políticas de vivienda que promueven la propiedad de la vivienda tienden a centrarse en los jóvenes y las familias, debido a la suposición de que las personas de edad ya poseen un hogar⁶². Los límites de edad para obtener préstamos bancarios representan un obstáculo para la capacidad de las personas mayores de mantener en buen estado o adaptar sus hogares, lo que afecta a su derecho a una vivienda adecuada.

62. El edadismo constituye una importante barrera para la autonomía y la independencia. El derecho de las personas de edad a decidir por sí mismas y a que se respeten sus decisiones se ve menoscabado por los estereotipos que asocian la edad con la pérdida de fuerza física, un estatus social inferior y un menor valor asignado a sus opiniones y decisiones⁶³.

63. Los prejuicios edadistas sobre las necesidades de vivienda de las personas mayores conducen a opciones de vivienda que no se ajustan a las necesidades reales de muchas de ellas. La imagen edadista de las personas mayores que viven en centros asistenciales contribuye a que no se tenga en cuenta a las personas de edad que desean vivir en su propio hogar, e impide el desarrollo de soluciones para la vida independiente y el apoyo comunitario. Algunos programas de vivienda social y alquileres privados no son adecuados para algunas personas mayores porque no se tienen en cuenta sus necesidades especiales⁶⁴.

64. Muchas de las dificultades en materia de salud y vivienda a las que se enfrentan las personas de edad que sufren formas interseccionales de discriminación son el resultado de la marginación y la exclusión a lo largo de la vida. Estas dificultades suelen afectar a su acceso al empleo, a su nivel de sueldo o de remuneración, a su capacidad para adquirir bienes, a sus condiciones de vivienda y de vida, al estado de su salud y a la cuantía de su pensión de jubilación. Esto demuestra la importancia de adoptar una perspectiva basada en el curso de la vida en la respuesta al edadismo⁶⁵.

⁶⁰ Comunicación de Centre for Equality Rights in Accommodation.

⁶¹ A/HRC/48/53, párr. 21.

⁶² Bridget Lewis, Kelly Purser y Kirsty Mackie, *The Human Rights of Older Persons: A Human Rights-Based Approach to Elder Law* (Singapur, Springer, 2020), págs. 124 y 125.

⁶³ Véanse ejemplos en Sleep, *Freedom to Decide for Ourselves*.

⁶⁴ Lewis, Purser y Mackie, *The Human Rights of Older Persons*, págs. 123 y 124.

⁶⁵ A/HRC/48/53, párr. 80.

Mujeres de edad

65. Las mujeres suelen vivir más tiempo que los hombres y tienen más probabilidades de vivir en la pobreza. Las tendencias muestran que suelen vivir solas y que sufren un mayor nivel de discapacidad, enfermedad y necesidad de asistencia. Por tanto, corren mayor riesgo de perder sus hogares, ser internadas o quedarse sin hogar, o de vivir en viviendas inadecuadas o hacinadas. Las mujeres de edad tienen menos posibilidades de acceder a un crédito hipotecario y carecen de recursos para hacer frente a sus necesidades cambiantes de vivienda. Esto las hace depender de otros, limita sus opciones para vivir donde desean y aumenta su exposición a la violencia y el maltrato⁶⁶.

66. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales aborda en varias de sus observaciones finales la necesidad de garantizar que las mujeres no sufran violencia doméstica en el contexto del derecho a una vivienda adecuada⁶⁷. Así, se afirma que “las mujeres maltratadas dentro de sus propias cuatro paredes tienen, por definición, una vivienda inadecuada”⁶⁸. Este es también el caso de las mujeres de edad, ya que un gran porcentaje de la violencia doméstica denunciada contra las mujeres de edad es cometida por sus parejas, hijos adultos y otros familiares⁶⁹.

Discapacidad

67. El proceso de envejecimiento conlleva una mayor probabilidad de discapacidad, y las personas de edad constituyen la mayoría de la población total de personas con discapacidad. La intersección entre la vejez y la discapacidad genera formas agravadas de discriminación y un mayor riesgo de denegación de la autonomía y la independencia, internamiento, aislamiento social, exclusión, pobreza y maltrato⁷⁰.

68. El Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad define una institución como un entorno en el que las personas con discapacidad no pueden escoger su sistema de vida y carecen de control y autonomía sobre su vida diaria, independientemente del tamaño de la institución o del tipo de servicio que se preste en ella a las personas con discapacidad. Esta definición también es pertinente para las personas de edad, con y sin discapacidad.

69. Las personas de edad con discapacidad se enfrentan a un mayor riesgo de ser internadas en instituciones y de que se les deniegue la capacidad jurídica. Además, se considera que las personas con demencia tienen una capacidad de acción limitada. En consecuencia, suelen estar más expuestas a la tutela, el internamiento en instituciones, el confinamiento en el hogar y el tratamiento involuntario que las personas sin discapacidad⁷¹. Por lo general, se controla su sistema de vida diario y se les niegan sus preferencias, lo que viola su derecho a una vivienda adecuada.

70. Las personas mayores con discapacidad intelectual o psicosocial corren un mayor riesgo de ser sometidas a prácticas decisorias sustitutivas y a la denegación de su capacidad jurídica, lo que, en algunos casos, puede conducir a la inseguridad de la tenencia e incluso a la desposesión de su vivienda, pues no se tiene en cuenta su

⁶⁶ A/76/157, párrs. 34 y 35, 44 y 81.

⁶⁷ Véase, por ejemplo, E/C.12/CAN/CO/6, párr. 33.

⁶⁸ Ingrid Westendorp, “The right to adequate housing of battered women: the added value of the Istanbul Convention?”, Johanna Niemi, Lourdes Peroni y Vladislava Stoyanova, eds., *International Law and Violence against Women: Europe and the Istanbul Convention* (Londres, Routledge, 2020).

⁶⁹ Naciones Unidas, Departamento de Asuntos Económicos y Sociales *et al.*, “Older women: inequality at the intersection of age and gender”, documento de promoción, 2022; y A/76/157, párr. 54.

⁷⁰ A/74/186, párrs. 4 y 8.

⁷¹ *Ibid.*, párr. 29.

consentimiento a la hora de comprar o vender propiedades. Ello también aumenta el riesgo de internamiento, sin su consentimiento, en centros de atención prolongada⁷².

71. La denegación de la capacidad jurídica por motivos de discapacidad viola los artículos 12 y 19 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, ya que limita la capacidad de las personas para decidir dónde quieren vivir y, con ello, su derecho a la vida independiente y a la inclusión en la comunidad. La discapacidad nunca puede ser motivo de denegación de la capacidad jurídica, y no se puede invocar una capacidad jurídica limitada para denegar o limitar el derecho a la independencia y a la vida independiente en la comunidad⁷³.

72. La denegación de la capacidad jurídica tiene consecuencias aún mayores para las mujeres de edad con discapacidad en relación con su situación habitacional, ya que pueden encontrar dificultades a la hora de heredar y administrar los bienes gananciales tras la muerte de su cónyuge o su capacidad jurídica puede verse “supeditada a la actuación de abogados o miembros de la familia sin su consentimiento”⁷⁴. Teniendo en cuenta la sobrerrepresentación de las mujeres entre las personas de edad con demencia, es preciso resaltar que, en la actual elaboración de políticas y planes sobre la demencia en la tercera edad, las medidas que responden a las cuestiones de género no existen o están infravaloradas⁷⁵. Por tanto, las mujeres de edad con discapacidad tienen más probabilidades de ser internadas en una institución⁷⁶.

Discriminación racial

73. Las personas de edad pertenecientes a minorías étnicas o grupos marginados tienen más probabilidades de vivir en alojamientos de peor calidad, poco seguros y superpoblados en zonas con graves carencias de acceso a facilidades y servicios, lo que agudiza los problemas de salud, la soledad y la exclusión social⁷⁷.

74. Los romaníes de edad suelen vivir en zonas desfavorecidas y segregadas y en situación de pobreza, ya que están sobrerrepresentados en el empleo precario, mal remunerado e informal, lo que limita su acceso a las pensiones y su capacidad para permitirse una vivienda adecuada. Según un informe de 2016, el 80 % de los romaníes estaban ese año en riesgo de pobreza (en comparación con la media de la Unión Europea, del 17 %), el 30 % de los romaníes vivían en hogares sin agua corriente y casi el 50 % carecían de inodoro, ducha o baño interiores⁷⁸.

75. Los indígenas de edad suelen estar expuestos a los proyectos de desarrollo, lo que provoca desalojos forzosos, conflictos y desplazamientos⁷⁹. Todo desalojo o desplazamiento de sus tierras tiene graves consecuencias para los indígenas, que tienen una relación especial con su tierra, y para las personas de edad, que pueden tener más dificultades para encontrar una nueva vivienda adaptada a sus necesidades o que pueden haber sido separadas de sus familiares o de la comunidad que les presta cuidados.

⁷² Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, observación general núm. 1 (2014), párrs. 9, 14 y 46.

⁷³ Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, observación general núm. 5 (2017), párrs. 9, 20 y 80.

⁷⁴ [A/74/186](#), párr. 30.

⁷⁵ Comunicación de Dementia Alliance International.

⁷⁶ [A/74/186](#), párr. 9.

⁷⁷ [A/HRC/48/53](#), párrs. 55 a 57.

⁷⁸ Comunicación de AGE Platform Europe, pág. 11; y Agencia de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, “80% of Roma are at risk of poverty, new survey finds”, comunicado de prensa, 29 de noviembre de 2016.

⁷⁹ Comunicación de la Comisión de Derechos Humanos de Filipinas.

Migrantes, desplazados internos y refugiados de edad

76. Las personas de edad que han migrado por motivos de trabajo tienen dificultades en muchos países para que se les reconozcan sus años de trabajo, lo que afecta a sus condiciones de vivienda, ya que tienen que decidir entre diversas necesidades básicas. De hecho, esta falta de reconocimiento limita su posibilidad de recuperar las cotizaciones a la seguridad social después de la jubilación o de trasladar sus derechos de pensión si deciden jubilarse en su país de origen, lo que les expone a la pobreza⁸⁰.

77. Los desplazados internos y los refugiados de edad también se enfrentan a menudo a situaciones de inseguridad económica, vivienda inadecuada y discriminación.

Homofobia y transfobia

78. Las personas de edad lesbianas, gais, bisexuales, transgénero e intersexuales se enfrentan a múltiples tipos de discriminación que afectan a su derecho a una vivienda adecuada⁸¹. Sufren un doble estigma, vinculado tanto a la edad como a la orientación sexual o la identidad de género. Esto les hace más vulnerables al aislamiento social, la inseguridad económica, la falta de vivienda y los efectos perjudiciales en la salud⁸². Ante estas actitudes, algunas personas de edad lesbianas, gais, bisexuales, transgénero e intersexuales han decidido mantener en secreto, durante toda su vida, su orientación sexual o su identidad de género, para sentirse más seguras en el lugar donde viven⁸³.

79. Las normas administrativas de las instituciones asistenciales pueden no reconocer la orientación sexual o la identidad de género de las personas y negarse a alojar a parejas del mismo sexo en la misma habitación. Las personas de edad lesbianas, gais, bisexuales, transgénero e intersexuales que viven en instituciones asistenciales pueden sufrir discriminación por parte del personal y de otros residentes que tienen prejuicios y estereotipos sobre ellas⁸⁴. En estas circunstancias, algunas personas mayores pueden decidir vivir con familiares, que no necesariamente son más abiertos a su orientación sexual e identidad de género⁸⁵. En algunos casos, pueden verse obligadas a abandonar sus propios hogares tras las amenazas de sus familiares o vecinos⁸⁶.

IV. Materialización del derecho de las personas de edad a una vivienda adecuada

80. Con el fin de garantizar la materialización del derecho de las personas de edad a una vivienda adecuada y de encontrar nuevas soluciones de vivienda inclusivas y adaptadas a la edad, la Experta Independiente desea destacar algunos ejemplos de opciones de vivienda que se han señalado a su atención, tanto a través de los estudios realizados como de las comunicaciones recibidas.

⁸⁰ Agencia de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, *Shifting Perceptions: Towards a Rights-Based Approach to Ageing* (Luxemburgo, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea, 2018).

⁸¹ [A/74/181](#), párrs. 46 a 48.

⁸² [A/HRC/48/53](#), párr. 58.

⁸³ Comunicaciones de AGE Platform Europe y de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México.

⁸⁴ Comunicación de AGE Platform Europe.

⁸⁵ Comunicación de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México.

⁸⁶ Comunicación de la Comisión de Derechos Humanos de Filipinas.

A. La vida en casa y en la comunidad

81. La mayoría de las viviendas existentes no son idóneas para las necesidades de las personas de edad, especialmente de aquellas con movilidad reducida o discapacidad, y la construcción de nuevas viviendas representa solo un pequeño porcentaje del parque disponible⁸⁷. Muchos países han implantado programas para ayudar económicamente a la adaptación de las viviendas con el fin de mejorar la capacidad de las personas mayores para seguir siendo autónomas e independientes en sus hogares y promover un envejecimiento saludable y activo⁸⁸.

82. Aunque la mayoría de las personas de edad preferirían envejecer en su propia casa, una de las condiciones para que puedan hacerlo es tener acceso a una serie de servicios que les ayuden en sus actividades diarias, como por ejemplo, cuidados, apoyo, entrega de alimentos, higiene, limpieza del hogar, compras, reparaciones menores y atención médica.

83. Además, esto puede requerir adaptaciones para que la casa sea segura y facilite la movilidad de las personas mayores, incluso mediante el uso de dispositivos de asistencia. La vivienda de las personas de edad no debe considerarse como una simple vivienda, sino como un lugar que cuente con la prestación centralizada de servicios sanitarios y sociales⁸⁹.

84. Algunas personas de edad están interesadas en otras formas de vivienda que favorecen el aumento de la interacción social preservando al mismo tiempo su autonomía e independencia y facilitando el acceso a los servicios necesarios⁹⁰. Esto podría adoptar la forma de viviendas compartidas que combinen espacios independientes y espacios comunes, y donde el apoyo formal lo proporcionen las autoridades y el apoyo informal lo proporcionen los vecinos y la comunidad. Este tipo de viviendas tiene la ventaja de fomentar las relaciones sociales y reducir la soledad y el aislamiento de las personas mayores, y de que los cuidados se prestan en la comunidad, en el propio recinto o en el barrio⁹¹.

85. El diseño inclusivo desempeña un papel importante en la interacción. Un estudio reveló que el diseño físico de los apartamentos individuales y el nivel de proximidad entre los residentes eran factores decisivos para fomentar las buenas relaciones de vecindad. Los espacios exteriores también eran fundamentales para que los residentes se sintieran incluidos en la vida de su vivienda comunitaria y para mejorar su bienestar⁹².

Viviendas compartidas y viviendas multigeneracionales o intergeneracionales

86. Algunas personas de edad comparten sus viviendas de gran tamaño con otras personas de todas las edades que necesitan una vivienda, como los estudiantes⁹³. En algunos casos, la persona alojada paga un alquiler reducido o proporciona compañía y servicios a las personas mayores que la han alojado. Este concepto de reparto de la

⁸⁷ Comunicación de AGE Platform Europe.

⁸⁸ Comunicación de Alemania.

⁸⁹ Observatorio Europeo de la Vivienda, "Ageing well at home", *Housing in the Post-2020 EU Series*, vol. 5, mayo de 2021.

⁹⁰ Siobhan Fox *et al.*, "Exploring the housing needs of older people in standard and sheltered social housing", *Gerontology and Geriatric Medicine*, vol. 3 (2017).

⁹¹ Alex Benzie *et al.*, "Alternatives to long-term care and housing: an environmental scan", 14 de abril de 2020.

⁹² Comunicación de Paul Willis, Profesor Asociado de Trabajo Social y Gerontología Social en la Facultad de Estudios Políticos de la Universidad de Bristol (Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte).

⁹³ Comunicación de AGE Platform Europe.

carga y la responsabilidad tiene el efecto positivo de aumentar el contacto social. En su *Informe mundial sobre el edadismo* de 2021, la Organización Mundial de la Salud (OMS) indicó que el contacto intergeneracional es un factor decisivo para reducir la probabilidad de actitudes edadistas y del edadismo dirigido contra uno mismo⁹⁴. Además, los espacios y los servicios deben diseñarse de forma que permitan reunirse e interactuar a los miembros de las distintas generaciones.

Viviendas en régimen asistencial

87. Las viviendas en régimen asistencial o protegidas son viviendas construidas expresamente para que los residentes de edad puedan vivir de forma independiente contando con el apoyo y los servicios necesarios. Consisten en muchas viviendas dentro de un mismo complejo. Entre los servicios cabría incluir un sistema de llamada de emergencia las 24 horas del día, instalaciones como lavandería y dependencias comunes y actividades sociales. Las personas de edad deben tener además acceso a otras actividades y recursos en la comunidad⁹⁵.

Cooperativas de viviendas

88. Las cooperativas de viviendas para personas mayores, en comparación con otras formas de vivienda comunitaria y asistencial, son construidas y autogestionadas por las personas de edad, lo que les permite, como ciudadanos activos, tomar el control de su vida en relación con la vivienda y definir sus características en función de sus preferencias y necesidades. Dado que el colectivo de las personas de edad es muy heterogéneo, existen tantas formas de cooperativas de viviendas para mayores como proyectos. El objetivo común es combinar la autonomía individual con la solidaridad colectiva entre los residentes. Esta flexibilidad permite la expresión de las preferencias particulares de las personas, lo que puede resultar muy útil para los miembros de grupos de género, orientación sexual o religiosos o para las minorías culturales, que pueden sufrir discriminación en otros entornos y sentirse más cómodos viviendo entre miembros de su propio grupo.

Ciudades y comunidades adaptadas a las personas de edad

89. En 2006, la OMS puso en marcha un proyecto sobre “ciudades amigables con los mayores” con miras a estudiar cómo podrían las ciudades ser más inclusivas para las personas de edad. Las esferas a considerar fueron la vivienda, el transporte, la participación, los servicios de salud, la inclusión social, la información y los espacios exteriores⁹⁶.

B. Cómo abordar la falta de hogar

90. Las medidas para abordar el problema de las personas sin hogar van desde el alojamiento temporal y los refugios, hasta soluciones más permanentes. Las soluciones de alojamiento temporal pueden desempeñar un papel importante al proporcionar un entorno de apoyo en el que las personas de edad sin hogar pueden recibir atención urgente y asistencia social para preparar su integración en la comunidad y la transición a una vivienda permanente⁹⁷.

⁹⁴ Véase también [A/HRC/48/53](#), párrs. 29 y 92.

⁹⁵ Fox *et al.*, “Exploring the housing needs of older people”.

⁹⁶ Organización Mundial de la Salud (OMS), *Ciudades globales amigables con los mayores: una guía* (Ginebra, 2007). Véase también [A/HRC/30/43](#), párrafos 58 a 62 y 109 a 111; y OMS, *Informe mundial sobre el envejecimiento y la salud* (Ginebra, 2015), cap. 6.

⁹⁷ Comunicaciones de Italia, el Centro Internacional de Longevidad Brasil y Western Australia.

C. Soluciones digitales e inteligentes

91. Las soluciones digitales y la tecnología pueden contribuir a la vida autónoma e independiente de las personas de edad, en casa o en la comunidad. Este es el caso de la tecnología de asistencia, que incluye por ejemplo los dispositivos auditivos; los programas informáticos de conversión de texto a voz mediante el reconocimiento óptico de caracteres para las personas con discapacidad visual; los dispositivos de reconocimiento de voz; o los dispositivos de emergencia conectados a un centro de llamadas, que las personas mayores pueden utilizar en caso de verse en problemas o para vigilar su salud⁹⁸. Sin embargo, la tecnología también puede ser una fuente de exclusión social si las personas de edad no saben cómo utilizar las soluciones digitales y la tecnología.

92. La domótica o tecnología para hogares inteligentes también puede mejorar la autonomía y la independencia de las personas mayores y facilitar el ejercicio de su derecho a una vivienda adecuada, porque permite la automatización de las tareas domésticas, facilita la comunicación y aumenta la seguridad. La posibilidad de acceder a diversos servicios o de realizar tareas administrativas en línea puede facilitar la vida de las personas de edad, especialmente cuando viven en una zona mal ubicada en términos de servicios y transporte. A pesar de sus beneficios, la domótica presenta distintos inconvenientes para su uso, como la accesibilidad financiera y técnica y el riesgo potencial que puede representar para la privacidad de la persona que la utiliza.

V. Conclusiones y recomendaciones

93. **Para garantizar a las personas de edad el disfrute de su derecho a una vivienda adecuada, los Estados tienen la responsabilidad de promover comunidades y entornos inclusivos y adaptados a la edad, así como de proporcionarles una serie de servicios de apoyo que contribuyan a su dignidad, su autonomía y su independencia, para que puedan permanecer en su hogar, teniendo en cuenta su voluntad y sus preferencias personales⁹⁹. Los Estados también tienen la obligación de proteger a las personas mayores frente a los desalojos forzosos. Combatir el edadismo, la discriminación por edad y las formas interseccionales de discriminación, como la discriminación por género, discapacidad, raza, etnia, condición de migrante, orientación sexual e identidad de género, religión o condición de indígena, que agravan la situación de las personas mayores, es una obligación fundamental de los Estados que surte efectos inmediatos¹⁰⁰.**

Instrumento internacional jurídicamente vinculante

94. **Los Estados deben adoptar un instrumento internacional jurídicamente vinculante sobre los derechos humanos de las personas de edad a fin de subsanar las deficiencias que en materia de protección sufren las personas mayores, en particular en lo referente a su derecho a una vivienda adecuada. La redacción de tal instrumento debe contar con la participación significativa de las personas de edad, las organizaciones que las representan, las organizaciones de la sociedad civil y las instituciones nacionales de derechos humanos.**

⁹⁸ Thomas Tannou *et al.*, “Effectiveness of smart living environments to support older adults to age in place in their community: an umbrella review protocol”, *BMJ Open*, vol. 12, núm. 1 (2022).

⁹⁹ Resolución 48/3 del Consejo de Derechos Humanos.

¹⁰⁰ ACNUDH y ONU-Hábitat, *The Right to Adequate Housing*.

Marcos jurídicos y normativos

95. Los Estados deben velar por la prohibición del edadismo y de la discriminación por edad, especialmente en las leyes relativas a la vivienda. Además, los Estados deben adoptar medidas para eliminar el edadismo y la discriminación por edad que impiden a las personas mayores acceder a los recursos económicos y de otro tipo, como los servicios financieros, la tierra, una vivienda adecuada y el derecho a heredar.

96. Los Estados deben velar por que sus instituciones nacionales de derechos humanos y los órganos independientes de vigilancia que trabajan para hacer valer los derechos de las personas de edad dispongan de recursos suficientes para vigilar y recibir denuncias sobre las violaciones de los derechos económicos, sociales y culturales de las personas de edad, incluido su derecho a una vivienda adecuada. También deben tener autoridad para proporcionar recursos jurídicos y realizar investigaciones, así como para formular recomendaciones.

97. Las leyes que permiten las prácticas decisorias sustitutivas, especialmente en el contexto del internamiento forzado, deben ser derogadas y reemplazadas por leyes que garanticen el apoyo para la adopción de decisiones, tal y como establece la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

98. Todas las leyes, políticas y estrategias deben promover el derecho de las personas de edad, teniendo en cuenta su diversidad, a vivir donde, como y con quien quieran, tal y como establece la legislación internacional y, en particular, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

Apoyo a las formas alternativas de vivienda

99. Las personas de edad, independientemente de que sufran o no discapacidad, no pueden ser recluidas a la fuerza ni internadas en instituciones con fines asistenciales. Los Estados deben adoptar medidas adecuadas para transformar las formas institucionales de atención en entornos que permitan a las personas de edad conservar su derecho a decidir por sí mismas, así como su autonomía e independencia, con el objetivo de poner fin al internamiento asistencial. Para garantizar la disponibilidad del apoyo y los servicios adaptados a la edad en el hogar y en la comunidad, deben aportarse fondos suficientes. Es preciso suprimir las políticas y las medidas que permiten la segregación espacial de las personas de edad.

100. Los cuidados de larga duración y los servicios paliativos deben garantizar y respetar el derecho de las personas de edad, con o sin discapacidad, a vivir de forma independiente en la comunidad, lo que puede producirse en diferentes entornos: en su propia casa; en un entorno familiar; en viviendas compartidas; en entornos multigeneracionales; o en una amplia gama de modalidades residenciales con apoyo público.

101. Los Estados tienen la obligación de proporcionar viviendas adaptadas a las necesidades y los derechos de las personas de edad, además de las opciones tradicionales de cuidados en el hogar o de cuidados de larga duración en residencias colectivas. Los espacios y los servicios deben diseñarse de manera que permitan a las personas de diferentes generaciones reunirse, interactuar y aprender unas de otras.

102. Los Estados deben dar prioridad a la adecuación de las viviendas existentes a los requisitos de idoneidad y adaptación a las necesidades de las personas mayores. Esto debería complementarse de forma que el diseño de las nuevas

construcciones garantice la fácil adaptación de las viviendas a medida que cambian las necesidades de quienes las habitan.

Acceso a la justicia

103. Los Estados deben establecer mecanismos efectivos de reparación y garantizar el acceso a la justicia a las personas de edad si su derecho a una vivienda adecuada ha sido presuntamente violado a causa de la discriminación por edad. Esta obligación incluye el acceso a la asistencia y el apoyo jurídicos, así como a procedimientos judiciales accesibles y que tengan en cuenta las cuestiones de edad. La sensibilización puede desempeñar un importante papel en la prevención y la reparación de los abusos, ya que pone de relieve las consecuencias de la discriminación por edad y da a conocer las disposiciones legales y los recursos judiciales y de otro tipo disponibles.

104. Las personas mayores deben disponer de servicios de asesoramiento y orientación adaptados a su edad que les ayuden a proteger su seguridad económica, especialmente en lo que respecta a las solicitudes de prestaciones sociales y al asesoramiento en materia de deudas y energía.

Formas múltiples e interseccionales de discriminación

105. Los Estados tienen la obligación de eliminar todas las leyes, políticas y prácticas relativas a la vivienda que sean discriminatorias por razón de edad, género, sexo, raza, etnia, religión, discapacidad y cualquier otra consideración. En las leyes y políticas contra la discriminación debe hacerse frente al edadismo y a los factores interseccionales, en particular en relación con el derecho a una vivienda adecuada.

106. Es preciso derogar las leyes que sean discriminatorias contra las mujeres en materia de propiedad y sucesiones. Las prácticas consuetudinarias que perjudican a las mujeres de edad deben erradicarse, y es preciso adoptar sólidas medidas de prevención y protección, por ejemplo, en relación con el apoderamiento de tierras. Los Estados tienen la obligación de eliminar y enjuiciar las prácticas nocivas, la violencia y la desposesión de los bienes por razón de género.

Seguridad de la tenencia

107. Los Estados tienen la obligación de adoptar medidas para hacer frente a la falta de vivienda y de proteger a las personas de edad frente a los desalojos forzosos. En los casos de desalojo forzoso, los Estados deben adoptar todas las medidas apropiadas para garantizar la disponibilidad de una vivienda alternativa adecuada, el reasentamiento o el acceso a tierras productivas, especialmente en situaciones de crisis, como durante la pandemia de COVID/19.

Disponibilidad de servicios

108. Los Estados deben invertir en infraestructuras y servicios accesibles, asequibles, integrados y de calidad en favor de todas las formas de atención basadas en el consentimiento libre e informado, no discriminatorias, que den prioridad a los servicios domiciliarios y comunitarios y que reflejen una perspectiva de género.

109. Los Estados deben proporcionar a las personas mayores suficiente conectividad a Internet, en particular en las zonas rurales, mejorar la competencia digital de las personas de edad y capacitarlas para utilizar las

tecnologías digitales. Las soluciones digitales relacionadas con la vivienda para las personas de edad deben proporcionar un apoyo técnico accesible para todos.

Asequibilidad

110. Teniendo en cuenta el mayor riesgo de pobreza al que se enfrentan muchas personas de edad y el costo de la vivienda en las zonas urbanas, los Estados deben adoptar medidas apropiadas para mejorar la asequibilidad de la vivienda. Los Estados son responsables de garantizar la disponibilidad o la concesión de una vivienda adecuada a los grupos que tienen mayores necesidades y que no se la pueden procurar por sí mismos. También es necesario alentar al sector privado, mediante incentivos fiscales, a construir viviendas sociales. Los Estados deben además considerar la posibilidad de exigir un determinado porcentaje de viviendas asequibles para las personas de edad cada vez que se apruebe una nueva promoción pública o privada de viviendas.

111. La asequibilidad de la vivienda también puede verse facilitada por la mejora de los ingresos de las personas de edad, por ejemplo, aumentando sus salarios, revalorizando sus pensiones o permitiéndoles seguir trabajando después de la edad de jubilación. Garantizar el acceso al empleo de las personas de edad puede tener un impacto positivo en su capacidad para pagar el alquiler o la hipoteca y para cubrir sus necesidades de reparación, mantenimiento y adaptación de la vivienda.

112. Tener acceso a los servicios financieros también contribuye a la asequibilidad de la vivienda. En el marco de su responsabilidad de poner fin a la discriminación por edad, los Estados deben eliminar los obstáculos que impiden el acceso de las personas de edad a los préstamos bancarios y a otros bienes y servicios financieros. Cuando las personas mayores son propietarias de sus viviendas pero sus ingresos son insuficientes para cubrir sus gastos de subsistencia, incluidos el mantenimiento de sus viviendas, los servicios públicos y otros gastos, los Estados deben estudiar la posibilidad de establecer planes que permitan a las personas de edad acceder al valor patrimonial de sus viviendas en condiciones justas y razonables.

Habitabilidad

113. Los Estados deben adoptar medidas para adaptar las viviendas al cambio climático y para mitigar sus efectos. Entre ellas están la planificación urbana y las especificaciones de construcción para las nuevas edificaciones, o las ayudas financieras para la renovación de las viviendas. Las viviendas deben estar mejor aisladas y mejor equipadas con diseños, materiales y equipos que ahorren energía y recursos, lo que también supondrá un ahorro de gastos para las personas de edad.

114. Las autoridades tienen la responsabilidad de prevenir y mitigar los efectos de los peligros naturales, tanto si esos desastres están relacionados con el cambio climático como con otras causas (como los terremotos). Esto puede hacerse mediante una adecuada planificación territorial y urbana, la limitación de la construcción de viviendas residenciales a zonas no propensas a los peligros, la construcción de infraestructuras de protección como presas o diques, o el reforzamiento de los edificios en el contexto de la reconstrucción posterior a un desastre para hacerlos más resistentes a los desastres y proteger así la vida de quienes los habitan.

115. Tras los conflictos, los desastres o las emergencias, los programas de ayuda establecidos por los Estados deben tener en cuenta las necesidades de vivienda

de las personas de edad. Esto mismo es aplicable a los programas nacionales de cooperación para el desarrollo.

Accesibilidad

116. Los Estados deben establecer normas que garanticen la accesibilidad de la vivienda y su entorno teniendo en cuenta las necesidades de las personas de edad, especialmente las de las personas con discapacidad. Estas normas deben aplicarse a las nuevas construcciones de instalaciones abiertas al público, o a las viviendas particulares o colectivas. Las políticas y normas sobre accesibilidad también deben integrarse en la planificación territorial y el trazado urbano.

117. La accesibilidad puede mejorarse mediante subvenciones que permitan a las personas mayores adaptar su vivienda a sus necesidades y hacerla más segura y confortable, o mediante ayudas económicas, con reembolso total o parcial por el sistema público de salud, para dispositivos de asistencia que mejoren la movilidad y la autonomía de las personas de edad y con discapacidad y les permitan vivir de forma independiente.

118. La accesibilidad de los espacios abiertos al público es otra responsabilidad de las autoridades que dictan medidas para procurar un entorno favorable. Esto debe reflejarse en la planificación territorial y en el diseño ambiental de las ciudades, a fin de eliminar las barreras a la movilidad y el acceso.

119. Los Estados deben exigir al sector privado de la vivienda que tenga en cuenta las necesidades de las personas de edad a la hora de construir nuevas casas, especialmente en lo que respecta a la accesibilidad.

120. Los Estados deben garantizar que todas las nuevas construcciones residenciales públicas y privadas estén sujetas al requisito de diseño universal y lo cumplan, y que puedan ser fácilmente reformadas para incluir cualquier adaptación que satisfaga las necesidades de las personas de edad y otras personas con necesidades especiales. Los Estados también deben adoptar medidas para garantizar que dichos requisitos se aplican a la renovación sustancial de las viviendas existentes, siempre que sea factible, y fomentar dicha aplicación, cuando proceda, ofreciendo incentivos financieros.

Ubicación

121. Los Estados deben garantizar que las personas de edad tengan acceso a una vivienda en zonas que cuenten con soluciones de transporte accesibles y sostenibles, especialmente en las zonas rurales.

Participación

122. Los Estados tienen la responsabilidad de garantizar la participación significativa de las personas de edad y de las organizaciones que las representan, a fin de reflejar sus opiniones y experiencias en la elaboración y aplicación de las políticas de vivienda a nivel nacional y subnacional, a saber, provincial y local. La creación de comités o consejos a distintos niveles, encargados de coordinar las relaciones con las asociaciones de las personas de edad, contribuiría a mejorar la idoneidad de las políticas y de la planificación.

Información

123. La información sobre las opciones de vivienda adaptada a la edad debe estar disponible y ser accesible para las personas mayores. La información también debe estar disponible para las personas de edad que viven en zonas remotas o que quizá no hablen el idioma nacional, por ejemplo, algunos

migrantes, refugiados o personas pertenecientes a minorías o pueblos indígenas. Esta información también debe ser accesible para las personas de edad con discapacidad, especialmente en formatos de lectura fácil, en lengua de señas o a través de lectores de pantalla.

Seguimiento y datos

124. Los Estados deben recopilar y analizar datos e información desglosados con respecto a la vivienda, los sistemas de vida y los planes de protección social, así como sobre el acceso a la vida independiente, el apoyo y los servicios, a fin de identificar las desigualdades y definir los patrones de discriminación y hacerlos visibles, con miras a analizar la eficacia de las medidas destinadas a promover la igualdad.

125. La Experta Independiente recomienda además que los programas, fondos y organismos de las Naciones Unidas incluyan un enfoque basado en los derechos humanos y adaptado a la edad en toda su labor sobre el derecho a la vivienda cuando ayuden a los Estados a aplicar e incorporar políticas y programas sobre estrategias de vivienda.

126. Los órganos creados en virtud de tratados de derechos humanos deben examinar de forma proactiva la situación de las personas de edad utilizando un enfoque del ciclo de vida, a fin de mejorar su ejercicio del derecho a una vivienda adecuada y el seguimiento de este derecho.
