

Los pisos tutelados como alternativa de alojamiento a los establecimientos residenciales de personas mayores: cuestiones sobre su régimen y naturaleza jurídica (1)

por

M.^a CARMEN NÚÑEZ MUÑIZ

*Profesora Contratada Doctora del Departamento
de Derecho Civil de la UNED*

SUMARIO

- I. PLANTEAMIENTO DEL TEMA.
- II. APROXIMACIÓN A UN CONCEPTO DE PISO TUTELADO.
- III. FINALIDAD DE LOS PISOS TUTELADOS.
- IV. NORMATIVA Y RÉGIMEN LEGAL DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS SOBRE PISOS TUTELADOS:
 1. MADRID: LOS PISOS TUTELADOS COMO ALOJAMIENTO ALTERNATIVO PARA «AUTÓNOMOS» SIN RECURSOS: SU DUDOSA NATURALEZA COMO USUFRUCTO O DERECHO DE HABITACIÓN:

(1) Este artículo es fruto de la estancia de investigación realizada en la Universidad de Salerno (Italia), bajo la tutela de la profesora Virginia Zambrano, Catedrática de Derecho Privado Comparado, siendo este trabajo uno de los resultados del proyecto de investigación I+D+i del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales (Secretaría de Estado de Asuntos Sociales, Familia y Discapacidad. IMSERSO), que lleva por título «Mayores en situación de dependencia y centros residenciales. Análisis del sistema de ingresos y estancias, con especial atención a la responsabilidad civil. Propuesta de *lege ferenda* del estatuto de las personas institucionalizadas» (Orden TAS/1588/2005, de 20 de mayo y número de Proyecto 21/2007), siendo investigador responsable el Profesor LASARTE ÁLVAREZ, Catedrático de Derecho Civil de la UNED y coordinadora M.^a Fernanda MORETÓN SANZ, Profesora Contratada Doctora de dicho Departamento.

- A) *Requisitos para poder ingresar en un piso tutelado.*
 - B) *Adjudicación de plaza.*
 - C) *Aportación de los usuarios y asunción de los gastos de mantenimiento: su aproximación a los derechos reales de goce.*
 - D) *Pérdida de la condición de usuario: otras causas de extinción del derecho distintas de la pérdida de autonomía.*
2. PAÍS VASCO: EL CASO DE LAS ENTIDADES LOCALES:
- A) *Requisitos de las personas usuarias: edad y autonomía relativa.*
 - B) *Tutela de los servicios sociales.*
- 2.1. Gipuzkoa: Ayuntamiento de Donostia:
- A) *Régimen económico del servicio.*
 - B) *Extinción del servicio y del derecho.*
 - C) *Otras fórmulas de prestación del servicio: el derecho de habitación y el contrato subyacente.*
3. LA REGULACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS RESIDENCIALES EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS: ENTRE EL CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAJE Y EL TÍPICO DE ARRENDAMIENTO:
- A) *Requisitos de los solicitantes: edad y/o pareja del solicitante.*
 - B) *Requisitos de residencia en el Principado de Asturias.*
 - C) *Régimen de acceso.*
 - D) *Régimen económico.*
 - E) *Firma del contrato.*
 - F) *Pérdida de la condición de residente.*
4. LA RIOJA: LOS PISOS COMUNITARIOS Y CONTRATO DE HOSPEDAJE:
- A) *Requisitos de los residentes.*
 - B) *Derechos y obligaciones de las personas usuarias:*
 - a) *Derechos.*
 - b) *Obligaciones.*
 - C) *Servicios.*
 - D) *Pérdida de la condición de usuario.*
 - E) *El contrato subyacente como contrato de hospedaje.*
5. EL SISTEMA CANARIO: LOS PISOS TUTELADOS COMO FÓRMULA PREVENTIVA DE MARGINALIDAD Y EXCLUSIÓN SOCIAL:
- A) *Finalidad de los pisos tutelados.*
 - B) *Usuarios.*
 - C) *Gestión.*
 - D) *Pérdida de la condición de usuario.*
 - E) *Su consideración como casas de acogida.*
- V. EL CASO BOLONÉIS: NOTA COMPARATIVA Y SISTEMA COOPERATIVISTA.
- VI. CONCLUSIONES.
- VII. BIBLIOGRAFÍA

I. PLANTEAMIENTO DEL TEMA

Que la población está envejeciendo es una realidad innegable, hasta el punto de que se habla del envejecimiento del envejecimiento para referirse a las personas de, por lo menos, ochenta años (2), colectivo que se incrementa. En la Unión Europea, un cuarto de la población tiene más de sesenta años, y en los próximos veinte años el número de ancianos se doblará, de la misma forma que el número de personas que superan los ochenta se seguirá expandiendo (3).

Ante este panorama, los poderes públicos se han visto en la necesidad de regular la situación de estas personas, teniendo en cuenta, entre otras cosas, el cambio que se ha operado en el seno de la familia, como la incorporación de la mujer al mercado de trabajo quien, tradicionalmente, se encargaba de cuidar a los ancianos (4). Así las CC.AA., en virtud de la competencia que el artículo 148.1.20 de la Constitución le atribuye en materia de asuntos sociales, han legislado sobre residencias de la tercera edad, si bien todas coinciden en que es más ventajoso para la persona mayor permanecer en el seno de la familia o, al menos, retrasar lo más posible su ingreso en un centro residencial, potenciando su autonomía (5). De ahí que algunas Comunidades hayan optado por

(2) Véase, en este sentido, la Exposición de Motivos de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y atención a las personas en situación de dependencia.

(3) Vid. CASALENA, A., «Brevi note sui profili economico-aziendali delle Residenze Assistenziali per anziani alla luce de la legge 328/2000», en *Revista Italiana di Ragioneria e di Economia Aziendale*, enero-febrero de 2005, pág. 78. Sobre el progresivo envejecimiento de la población y sus consecuencias, véase también, RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, P., «Las personas mayores y los alojamientos», en *Residencias y otros alojamientos para personas mayores*, ed. Médica Panamericana, S. A., Madrid, 2007, pág. 8; «Las necesidades de las personas mayores dependientes», en *Revista del Ministerio de Asuntos Sociales*, pág. 38; ZURITA MARTÍN, I., *Responsabilidad derivada del internamiento de personas mayores dependientes en centros residenciales*, ed. Bosch, Barcelona, 2008, pág. 20; LEONSEGUI GUILLOT, R. A., «La autotutela como mecanismo de autoprotección de las personas mayores», en LASARTE ÁLVAREZ (dir.), *La protección de las personas mayores*, ed. Tecnos, Madrid, 2007, pág. 147. UMBERTO MORELLI, «Istituto del pensionamento e crescita della popolazione anziana», en *Aggiornamenti sociali*, 1980, pág. 45 y sigs.; LINACERO DE LA FUENTE, M., «La protección jurídica de las personas mayores», en *AC*, núm. 19, 2004, págs. 2262 y 2263.

(4) Cfr. RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, P., *ob. cit.*, págs. 4 y 5.

(5) En este sentido cabe destacar el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, del Parlamento Vasco, que regula los servicios sociales residenciales al poner de manifiesto «que las actuaciones dirigidas a las personas mayores deberán fomentar, prioritariamente, su permanencia en el entorno familiar, procediendo al internamiento en servicios sociales residenciales, y concretamente en residencias, en aquellos casos en que exista una severa discapacidad de las personas usuarias». En el mismo sentido el Reglamento municipal de servicios de alojamiento y convivencia para personas mayores autónomas del Ayuntamiento de San Sebastián. También la Ley 2/2988, de 4 de abril, sobre servicios sociales en Andalucía, en el artículo 11 al referirse a los servicios sociales especializados, contempla la tercera edad, con el objeto de promover su integración y participación en la sociedad,

una solución alternativa para aquellas personas que, aunque mayores, son autosuficientes pero, o bien carecen de domicilio adecuado o tienen problemas familiares o de soledad, regulando los llamados pisos tutelados, para retrasar lo más posible, o incluso evitar, su institucionalización (6).

Al estudio de estas viviendas tuteladas, así como sus condiciones de acceso a las mismas y régimen de funcionamiento, entre otras cuestiones, es a lo que vamos a dedicar el presente trabajo.

II. APROXIMACIÓN A UN CONCEPTO DE PISO TUTELADO

Cuando iniciamos el estudio de una figura o institución, parece que resulta obligado dar un concepto de la misma. No obstante, en el caso que nos ocupa, no resulta sencillo definirlo de una forma unitaria dada la variedad de regulaciones que inciden sobre los pisos tutelados, pues cada Comunidad Autónoma los regula de una manera distinta (7) o, más propiamente, los requisitos exigidos a las personas que pretenden acceder a los mismos, así como los contratos que deben firmar, derechos y obligaciones de los usuarios, etc., no son iguales en todas las CC.AA., pues no todas las desarrollan, aunque sí otras que en este trabajo no las contemplamos (8). Evidentemente, no vamos a analizar la totalidad de la normativa reguladora, sino sólo aquéllas que nos ha parecido que tenían una regulación más singular y con ello pretendemos resaltar sus diferencias que llegan incluso a la propia denominación (9). No obstante, y como pone

«favoreciendo su mantenimiento en el medio habitual» (las comillas son nuestras), y evitando su marginación. La Ley 13/2008, de 3 de diciembre, sobre servicios sociales del Parlamento de Galicia destaca que en el desarrollo de los servicios sociales deberá tenderse al mantenimiento de la persona en su entorno personal, social y familiar, procurando su inserción social y sin menoscabo del derecho a la diferencia. También NORES TORRES, «Servicios: el servicio de atención residencial», en ROQUETA BUJ (coord.), *La protección de la dependencia*, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, pág. 391, pone de manifiesto que este tipo de recurso debería tener un carácter subsidiario a otros que garanticen la permanencia de la persona dependiente en su domicilio habitual.

(6) RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, *ob. cit.*, pág. 21, es partidaria de que este tipo de alojamientos alternativos vaya extendiéndose a personas dependientes y evitar que éstas sean trasladadas a una residencia.

(7) También pone de manifiesto estas diferencias NORES TORRES, *ob. cit.*, pág. 400.

(8) De hecho, según datos del OBSERVATORIO DE PERSONAS MAYORES Y ALBOMA, Imserso, «Servicios sociales para personas mayores en España», de enero de 2007, en *Boletín sobre el envejecimiento, perfiles y tendencias*, pág.22, existían en esa fecha 9.848 plazas en sistemas alternativos de alojamiento, entendiendo por tales las viviendas tuteladas, acogimiento familiar y apartamentos residenciales.

(9) Sin pretensiones de exhaustividad, cabe destacar la Ley 2/1988, de 4 de abril, de Servicios Sociales, andaluza, que en su capítulo II: Servicios sociales comunitarios, artículo 6, recoge expresamente la atención y promoción del bienestar de la vejez. El artículo 10.4 hace referencia a la necesidad de atender a la convivencia y reinserción social, que tendrá como función la búsqueda de «alternativas» al internamiento en instituciones de las

de manifiesto NORES TORRES (10) cabe deducir unas notas más o menos comunes en la regulación que desde dichos niveles se dispensa.

De todas formas un piso o vivienda tutelada es exactamente lo que se entiende vulgarmente por tal, piso que puede funcionar o no en régimen de Propiedad Horizontal. Así, por ejemplo, en el País Vasco, cuya competencia en materia de pisos tutelados corresponde a los Ayuntamientos (11) por tratarse de viviendas destinadas a personas mayores con grandes niveles de autonomía personal, los derechos y obligaciones de los usuarios son los establecidos en la LPH. En cualquier caso, aquellas normas de CC.AA., como es el caso del Decreto 230/1998, de 18 de diciembre, por el que se regulan los pisos tutelados de la Comunidad Canaria, aunque no el único, pues todas las Comunidades los definen, ofrece un concepto técnico de los mismos. Hemos elegido éste por su singularidad y diferencias con los conceptos de las otras Comunidades que aquí analizamos.

Así dispone en su artículo 2, lo siguiente: «se entiende por Piso Tutelado a los efectos de este Decreto, toda vivienda destinada a la convivencia, en alojamiento temporal y en algún caso, de forma definitiva, en régimen de autogestión, de personas con dificultades económicas, de integración familiar o sociales, tuteladas por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro».

De este concepto nos ha llamado particularmente la atención el hecho de que generalmente el alojamiento sea temporal, salvo excepciones, contrariamente a lo que sucede en otras CC.AA., que, como veremos en los supuestos analizados a continuación reclaman cierta permanencia, al menos mientras la persona residente conserve su autonomía y, en algunos casos, definitivo. La explicación de esta provisionalidad del servicio es que en la Comunidad Canaria no es requisito que la persona que accede a un piso tutelado sea de edad avanzada, caso en el que sí el alojamiento debería tener, y de hecho tiene, pues así lo dispone el artículo 2.2 del citado Decreto, carácter definitivo, si bien no se exige que se trate de personas autónomas, si no al contrario; más bien parecen estar pensados para personas con algún problema, generalmente pasajero, aunque el problema que les afecte, en la mayoría de los casos, no les convierte en personas dependientes, salvo quizás, las perso-

personas que se encuentren en especiales condiciones de marginación, procurando la incorporación de todos los ciudadanos a la vida comunitaria. La también andaluza Ley 6/1999, de 7 de julio, sobre atención y protección de las personas mayores, donde se recoge el sistema de viviendas tuteladas... y otras alternativas. La Ley 12/2007, de 11 de octubre, de Servicios Sociales de Cataluña, prevé expresamente el servicio de vivienda tutelada para personas mayores, de carácter temporal o permanente, y el servicio de tutela para personas mayores. El Decreto 261/2005, de 7 de diciembre, sobre asistencia social de Extremadura, contempla expresamente los pisos tutelados. También el Decreto Foral 69/2008, de 17 de junio, sobre asistencia social de Navarra.

(10) *Ob. cit.*, pág. 401.

(11) El único que los regula, que nos conste, es el de Donostia-San Sebastián.

nas afectadas por una incapacidad física, que también pueden acceder a uno de estos pisos, pero eso se verá más detenidamente cuando analicemos la normativa de esta Comunidad que, por cierto, difiere bastante del resto.

Por tanto, y a la vista de los diferentes requisitos de los alojados, así como del principio de carácter temporal, de momento no resulta posible dar un concepto general de piso tutelado, por lo que nos remitimos a la regulación de cada Comunidad Autónoma (12).

III. FINALIDAD DE LOS PISOS TUTELADOS

Como ya avanzáramos en la introducción, los pisos tutelados son considerados por algunas CC.AA. (13), así como por la doctrina (14) como un alojamiento alternativo al ingreso del anciano que goza de autonomía en un centro residencial de la tercera edad. Como pone de manifiesto GOICOETXEA FERREIRO (15): *«el perfil de las personas mayores de nuestro entorno ha experimentado un cambio importante en los últimos años: ni las caracte-*

(12) Con todo, desde un punto de vista social, destaca RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, P., *ob. cit.*, pág. 20, que existen diferentes fórmulas de este tipo de alojamiento que fueron desarrollándose en los países del Norte de Europa como alternativa a las residencias convencionales a partir de la década de los ochenta. Aunque en un inicio estaban destinados a personas frágiles pero que no precisaban de cuidados de larga duración, poco a poco se ha ido admitiendo su idoneidad para ofrecer una atención de calidad a las personas en situación de dependencia. Destacan tres fórmulas de alojamiento que tienen como características comunes, las siguientes: están ubicados en los entornos habituales de vida de las personas destinatarias de los mismos; se organizan con base en algún sistema o supervisión; su diseño y decoración son de tipo hogareño, no institucional; se encuentran integrados en la red local de servicios sociales.

En cuanto a las diferencias que cabe señalar entre la tipología de alojamientos existentes, según se trate de apartamentos o viviendas individuales, o de viviendas en las que conviven un grupo de personas mayores (llamadas en algunos lugares «tutelados») se reseñan las siguientes: los apartamentos o viviendas individuales ofrecen la ventaja de que garantizan a la persona la independencia e intimidad que muchas requieren, pero tienen como desventaja el riesgo de aislamiento. Por otra parte, este modelo facilita que la organización ajuste la atención a la necesidad de la persona, pero, en contrapartida, aumenta su coste cuando la dependencia es importante. No resulta adecuado para personas que presentan deterioros cognitivos.

Las viviendas en pequeños grupos favorecen la ayuda mutua, pero tienen las desventajas de que a veces no se garantiza la intimidad y de que pueden originarse problemas de convivencia.

(13) En este sentido el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, del País Vasco, destaca que «se hacía necesario regular nuevos modelos de alojamiento, como los apartamentos tutelados, por el destacado papel que representan, junto a las viviendas comunitarias, como alternativa eficaz frente a los internamientos en residencias».

(14) LÓPEZ PELÁEZ, A., y PONCE DE LEÓN ROMERO, L., en LASARTE ÁLVAREZ (dir.), *La protección de las personas mayores*, ed. Tecnos, Madrid, 2007, pág. 123.

(15) «Apartamentos tutelados para personas mayores», *Gizaurre 2. Gizartekintza*: Departamento de Servicios Sociales. Diputación Foral de Gipuzkoa, pág. 5.

rísticas, ni las necesidades ni las expectativas de los mayores, son hoy por hoy los mismos que hace un tiempo. Esto ha obligado a las administraciones a ir adaptando sus recursos a las necesidades cambiantes de este colectivo, cada vez más numeroso en nuestra sociedad. Uno de los ejes prioritarios de atención a las personas mayores, ha sido, y es, el de responder a sus necesidades de alojamiento. En este sentido, la red de plazas residenciales tradicionales ha experimentado un desarrollo importante a lo largo de la última década; sin embargo, de forma paralela, y como respuesta a las nuevas necesidades de este colectivo, en Gipuzkoa han surgido diversas alternativas de alojamiento para personas mayores con necesidades sociales, pero con niveles de autonomía personal importantes». Pero no sólo en Gipuzkoa, sino, como veremos, en otras Comunidades. Baste con citar, a modo de ejemplo, el Decreto canario que data nada menos que de 1998, o el de otras Comunidades como es el caso del País Vasco o La Rioja, que en la regulación de las viviendas tuteladas, para dar alojamiento a aquellas personas de, por lo menos, sesenta años que, careciendo de una vivienda adecuada, gozan de autonomía para la realización de las tareas diarias. Desde esta perspectiva se hace aconsejable que esta autonomía resulte potenciada retrasando lo más posible su institucionalización; al menos, mientras la persona pueda valerse por sí misma, llevando una vida lo más normalizada posible. De hecho el artículo 50 de la Constitución, que regula la protección de la Tercera Edad, garantiza, entre otras cosas, el derecho a disponer de una vivienda (16).

Lo cierto es que el requisito de la edad de los candidatos varía de unas Comunidades a otras, pero esto lo iremos viendo a lo largo del trabajo, concretamente, al estudiar los presupuestos que la normativa de cada Comunidad Autónoma exige para acceder a este tipo de viviendas.

IV. NORMATIVA Y RÉGIMEN LEGAL DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS SOBRE PISOS TUTELADOS

En este epígrafe pretendemos analizar la regulación de algunas de las CC.AA. que han legislado sobre los apartamentos tutelados y los requisitos exigidos a los solicitantes; es decir, personas que pueden acceder a los mismos, diferentes modalidades de contrato que deben firmar las personas a quienes se les ha adjudicado plaza en una de estas viviendas, derechos y obligaciones de los residentes, etc.

(16) Véase, en este sentido, VIDAL PRADO, C., «La protección constitucional de la Tercera Edad», en LASARTE ÁLVAREZ (dir.), «La protección...», *ob. cit.*, pág. 21; FERNÁNDEZ RAMOS, S., «Los centros residenciales para personas mayores en el marco del sistema sobre servicios sociales», en ZURITA MARTÍN (coord.), *Responsabilidad derivada del internamiento de personas mayores dependientes en centros residenciales*, ed. Bosch, Barcelona, 2008, pág. 94.

Por resultarnos más llamativa su regulación, empezaremos por Madrid y el País Vasco.

1. MADRID: LOS PISOS TUTELADOS COMO ALOJAMIENTO ALTERNATIVO PARA «AUTÓNOMOS» SIN RECURSOS: SU DUDOSA NATURALEZA COMO USUFRUCTO GRATUITO O DERECHO DE HABITACIÓN

En la Comunidad de Madrid los pisos tutelados para personas mayores están regulados por la Orden 368/2003, de 1 de abril. Dicha norma los configura en su artículo 2.1 como «un equipamiento social de alojamiento, con algunos servicios comunes, para personas mayores con autonomía personal y problemas graves de alojamiento». En el apartado 2.º del citado precepto se dispone que son objetivos de los pisos, fundamentalmente tres: *a)* proporcionar alojamiento y supervisión a las personas mayores que carezcan de vivienda en las condiciones adecuadas; *b)* facilitar a las personas mayores el desarrollo de una vida autónoma el mayor tiempo posible, y, *c)* favorecer el mantenimiento de las personas mayores en un entorno lo más normalizado posible, evitando su institucionalización.

Como se puede observar, lo decisivo para acceder a uno de estos apartamentos es que el interesado carezca de vivienda, o en su defecto que ésta no reúna las debidas condiciones. Evidentemente «el carecer de vivienda» no significa, en modo alguno, que deba tenerse en propiedad y que una persona que reside en una casa de alquiler y puede pagarla, tenga derecho a un piso tutelado. Ahora bien, si la vivienda se tiene en propiedad pero no reúne las debidas condiciones de habitabilidad, no es susceptible de reparación y el propietario es una persona que carece de recursos para acceder a otra aunque sea de alquiler, puede solicitar un piso tutelado. Puede ocurrir que una persona de la edad que exige la presente Orden que ya adelantamos, son sesenta y cinco años, viva «en la calle», en un albergue o se encuentre habitando una casa que no reúne las condiciones adecuadas y no sea susceptible de reparación. En cuanto al sujeto solicitante, ha de gozar de autonomía personal, esto es, que pueda solucionar por sí misma su vida o, al menos, las tareas normales y básicas como atender la casa, limpieza de la misma, hacer la compra, etc. sin ayuda; en una palabra, que sea independiente. En este sentido podemos citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 31 de julio de 2008 (17), que confirma la Orden 1279/05, de 22 de junio, dictada por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia y Asuntos Sociales de la Comunidad de Madrid, desestimatoria del recurso de alzada interpuesto contra de Resolución de fecha 14 de septiembre de 2004, dictada

(17) *Aranzadi*, núm. 1528 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 8.ª).

por la Dirección General del Mayor, por la que se archiva el expediente de solicitud en piso tutelado para personas mayores intentado por la actora, por pérdida de su condición de usuaria. La razón de esta decisión fue el informe clínico que señala que doña Clara —la recurrente—, presenta un trastorno grave de personalidad paranoide con ausencia de conciencia de enfermedad e intensos rasgos querulantes que la llevan a enfrentarse con las figuras de autoridad, considerando que al negarse a tomar ninguna medicación, es imposible que viva en un piso tutelado por requerir un régimen de supervisión y contención más propio de otro centro.

Visto lo anterior, procede tratar de delimitar qué es lo que se entiende por autonomía. En este sentido, el artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, la define como: «La capacidad de controlar, afrontar y tomar, por propia iniciativa, decisiones personales acerca de cómo vivir de acuerdo con las normas y preferencias propias así como desarrollar las actividades básicas de la vida diaria» (18).

A) *Requisitos para poder ingresar en un piso tutelado*

El artículo 3 de la citada Orden exige los siguientes requisitos:

- a) Ser español o nacional de cualquier Estado miembro de la Unión Europea.
- b) Ser residente en el territorio de la Comunidad de Madrid durante los dos últimos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud.
- c) Tener cumplidos sesenta y cinco años en el momento de solicitar la plaza. Asimismo, podrá adquirir también la condición de usuario de los pisos tutelados, el cónyuge del solicitante o persona unida de hecho a él, siempre que haya cumplido sesenta años.
- d) No padecer enfermedad infecto-contagiosa ni cualquier otra que requiera atención permanente y continuada en un centro hospitalario.
- e) Ser autónomo en las actividades básicas e instrumentales de la vida diaria.
- f) Carecer de alojamiento estable, o ser éste inadecuado y no susceptible de reforma.

(18) Cfr. también, en este sentido, CALVO SAN JOSÉ, M. J., «Respuestas desde la Ley 39/2006 (RCL 2006/2226) a las personas en situación de dependencia; Aranzadi, 2007, pág. 1 y sigs.; MORETÓN SANZ, F., «La construcción de un derecho subjetivo de ciudadanía: nuevas perspectivas sobre autonomía personal y dependencia», en *Las dimensiones de la autonomía personal. Perspectivas sobre la Ley 39/2006. Estudios en homenaje a Pilar Ramiro*, ediciones Cinca, Madrid, 2008, pág. 36.

- g) Los extranjeros que, residiendo en la Comunidad de Madrid, pertenezcan a países distintos de los de la Unión europea podrán ser usuarios de los pisos tutelados, de acuerdo a lo dispuesto en los vigentes tratados internacionales, en la vigente Ley Reguladora del Derecho de Asilo y de la Condición de Refugiado (19) y en la vigente Ley Reguladora de los Derechos y Libertades de los Extranjeros en España y su integración social (20).

Evidentemente antes de adjudicar la plaza es necesaria la presentación de una solicitud acompañada de una documentación que enumera el artículo 5 de la Orden reguladora y que no vamos a reproducir por evidentes razones de espacio y por no hacer tediosa la lectura del trabajo. Con todo sí conviene destacar que entre ella se exige documento acreditativo de la identidad del solicitante que, en el caso de españoles será el DNI, documentos acreditativos de los ingresos, patrimonio y pensiones del solicitante dado el carácter gratuito de estas plazas en apartamentos tutelados e informe médico que acredite su condición física y psíquica adecuada para ingresar en un piso tutelado, exigencia elemental dada la necesidad de adjudicarse los pisos a personas autónomas.

B) *Adjudicación de plaza*

Lo primero que aquí debemos destacar es que cuando a un solicitante de un piso tutelado se le adjudica una plaza, a lo que tiene derecho es a la plaza en sí, no al piso tutelado en cuanto tal. Su titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid.

En este sentido, el artículo 12.5 de la Orden, «el nuevo usuario suscribirá un documento de incorporación al centro en el que figurará la aceptación expresa de las normas reguladoras de la organización y del funcionamiento del mismo y de sus derechos y obligaciones, así como el compromiso de aceptar ser derivado a un centro residencial, público o privado, cuando sus condiciones físicas o psíquicas, acreditadas por los servicios médicos de la Consejería de Servicios Sociales, le impidan valerse por sí mismo. El documento deberá ser suscrito también por los familiares en el caso de que sean éstos los que acepten hacerse cargo del interesado si se produjera la eventualidad mencionada. La suscripción de este documento será condición previa y necesaria para la ocupación efectiva de la plaza».

Como se puede observar, este precepto no menciona la firma de un contrato o negocio jurídico alguno —a diferencia de lo que ocurre en otras Comuni-

(19) Ley 5/1984, de 26 de marzo.

(20) LO 4/2000, de 11 de enero.

dades, como Asturias, cuya norma exige la firma de un contrato de hospedaje—, sino sencillamente, la suscripción de un documento. Pese a la falta de mención legal lo cierto es que se trata de un documento del cual surgen derechos y obligaciones para las partes, y eso, en nuestra opinión, se llama contrato, porque las cosas son lo que son, no lo que las partes dicen que son (21). Ahora bien, el problema técnico no es tanto concretar que efectivamente existe un pacto negocial, sino el tipo de contrato suscrito. Tal como aparece redactado el precepto, todo apunta a pensar que se trata de un contrato de adhesión, pues el futuro residente se limita a aceptar las condiciones que figuran en el documento, pero en ningún momento, discutirlos. Las acepta o no, y eso, en nuestra opinión, es un contrato de adhesión (22).

Por otro lado, cabe destacar el compromiso del solicitante del piso tutelado de ser derivado a una residencia caso de que pierda su autonomía. Esto nos parece una exigencia coherente, puesto que, como ya se ha visto, uno de los requisitos que deben reunir los aspirantes a un piso tutelado es ser una persona autónoma y valerse por sí misma; desde el momento en que esto deje de ocurrir se le ingresará en una residencia convencional donde dispondrá de la asistencia necesaria y adecuada a su nueva situación, salvo, claro está, que para esta eventualidad algún familiar se haga cargo del mismo. Es indiferente la razón por la que el residente pierda su autonomía. Puede devenir dependiente por una enfermedad física, psíquica o mental (23). Lo decisivo es que no pueda valerse por sí mismo.

El compromiso del adjudicatario de una plaza en un piso tutelado, de aceptar, en su caso ser trasladado a una residencia convencional, podría considerarse una declaración de voluntad anticipada (24), de querer ser trasladado a una residencia de asistidos cuando pierda su autonomía (25). Enten-

(21) En este sentido, la STS de 30 de septiembre de 1985, *Aranzadi*, núm. 4482.

(22) Sobre los contratos de adhesión, véase por todos, LASARTE ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho Civil, III*, ed. Marcial Pons, Madrid, 2009, pág. 65 y sigs., y la bibliografía allí citada.

(23) MORETÓN SANZ, F., «La construcción de un derecho subjetivo...», *ob. cit.*, pág. 35.

(24) Sobre las declaraciones anticipadas de voluntad, véase LEONSEGUI GUILLOT, *ob. cit.*, pág. 147 y sigs.; ARCE FLÓREZ-VALDÉS, «La incapacidad eventual de autogobierno y las declaraciones de voluntad anticipadas (la tutela del siglo XXI)», en *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*, T. I, ed. Civitas, Madrid 2003, pág. 207 y sigs.; JIMÉNEZ CLAR, «La autotutela y los apoderamientos preventivos», en *Jornadas sobre la nueva Ley de Protección de Discapacitado*, Valencia, 2004. Instituto Valenciano de Estudios Notariales, Valencia, 2005, pág. 119 y sigs.; BERROCAL LANZAROT, «El apoderamiento o mandato preventivo como instrumento de prevención ante una eventual y futura pérdida de capacidad», en LASARTE ÁLVAREZ (dir.), *ob. cit.*, pág. 197 y sigs.

(25) En este sentido, véase LEONSEGUI GUILLOT, *ob. cit.*, pág. 158, donde contempla la posibilidad de que una persona, además de designar tutor para el caso de su futura incapacidad, de declarar su voluntad favorable al internamiento en un centro residencial llegado el momento.

demostramos que la pérdida de la autonomía requerida para ser residente de un piso tutelado opera como una condición resolutoria del derecho sobre la mencionada plaza. Ya se verá más adelante qué derecho adquiere al hablar de la aportación del usuario del piso tutelado, en función de la onerosidad o gratuidad de la plaza.

C) *La aportación de los usuarios y asunción de los gastos de mantenimiento: su aproximación a los derechos reales de goce*

Esta cuestión se regula en el artículo 14 de la Orden que estamos analizando. Según el apartado 1.º del precepto citado: «la ocupación de plazas en pisos tutelados conllevará que los usuarios se hagan cargo, de manera directa, de los suministros y consumos necesarios para su permanencia en el piso, así como el resto de los gastos cuya cobertura no corresponda a la Comunidad de Madrid».

De este precepto se deduce que los usuarios de los pisos tutelados lo único que tienen que pagar son el mantenimiento del piso; esto es, agua, luz, gas, teléfono (26) y atender a su propia manutención, así como las reparaciones ordinarias que proceda hacer en el piso como consecuencia de su utilización normal. Pese a que el párrafo está redactado de manera un tanto confusa, lo cierto es que los usuarios de un piso tutelado en la Comunidad de Madrid, aparte de los gastos mencionados, no tienen que abonar coste adicional; es decir, es gratuito el uso de la vivienda. Lo que sí deben hacer es reponer las piezas de la casa que hayan roto. Junto con el documento que suscriben cuando ingresan (en nuestra opinión se trata de un contrato), se le entrega un inventario detallado de todos y cada uno de los objetos que están en la vivienda; si alguno se deteriora o rompe, por ejemplo, piezas de la vajilla, deben reponerlo. Si es necesario pintar la casa o acuchillar el parquet, corre de su cuenta, pero no deben abonar renta por vivir en los pisos (27).

(26) En el año 2008 en conversación telefónica con la directora de uno de los centros de pisos tutelados de la Comunidad que estamos analizando, me transmitió la información de que los residentes sólo tenían que abonar al mes 33 € para gastos de luz, agua, gas y teléfono.

(27) Tal vez en cuanto a las obligaciones del residente para conservar la vivienda, y ante la inconcreción de la norma que regula los pisos tutelados, se podría aplicar el artículo 21 LAU, que regula las reparaciones que debe realizar el arrendador para la conservación de la vivienda, además del artículo 500 del Código Civil, relativo a la obligación del usufructuario de hacer las reparaciones ordinarias que sean exigidas por el deterioro producido por el uso normal de las cosas. Respecto de lo que se entiende por reparación ordinaria, según la SAP de Palencia, de 18 de octubre de 2005, *Aranzadi*, 251, sería la que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de la cosa y sean indispensables para su conservación. En el mismo sentido, la SAP de Burgos de 4 de mayo de 2006, *Aranzadi*, 215.

El párrafo 2.º del precepto en estudio dispone lo siguiente: «serán a cargo de la Comunidad de Madrid los gastos de mantenimiento de las partes generales del inmueble, los originados por las zonas de uso común, por los servicios de apoyo personal y social y por las actividades comunes que ella organice».

Teniendo en cuenta esta circunstancia, ¿qué derecho le corresponde a los usuarios de los pisos tutelados en la Comunidad de Madrid?

Es esta una cuestión difícil de dilucidar, pues si bien presenta semejanzas con determinados derechos regulados en el Código Civil como el usufructo y el derecho de habitación, también existen diferencias notables que los separan, sobre todo del derecho de usufructo. La cuestión primordial es: ¿se trata de un derecho real o personal? Éste es un tema sobre el que no podemos pronunciar-nos de una manera decisiva, pues si consideramos que se trata de un usufructo o derecho de habitación, evidentemente habrá que concluir que se trata de derechos reales limitados sobre cosa ajena, con eficacia *erga omnes*, y acceso al Registro de la Propiedad, pero para que esto llegue a ocurrir (la inscripción en el Registro), sería necesario otorgamiento de escritura pública, cosa que no ocurre con el documento suscrito por el adjudicatario de un piso tutelado. Pero a esto tampoco hay que darle demasiada importancia, pues en nuestro Derecho rige un principio general de libertad de forma en la celebración de los contratos (arts. 1.279 y 1.280 CC) y la inscripción en el Registro, salvo excepciones, no es ni obligatoria ni constitutiva. De todas formas, ¿podría un usuario de un piso tutelado exigir a la Dirección General del Mayor el otorgamiento de un documento público para inscribirlo en el Registro? No es posible decirlo con exactitud dada la inexistencia de jurisprudencia al respecto y que la normativa que los regula no se pronuncia sobre el tema.

Lo que sí podemos decir es que el residente tiene el uso y disfrute de la vivienda adjudicada, a semejanza del adjudicatario del uso de la vivienda familiar en caso de crisis matrimoniales, aún cuando la vivienda pertenezca privativamente al otro cónyuge, y el carácter personal o real del derecho del usuario, es discutida por la jurisprudencia. Por ejemplo, la SAP de Teruel, de 7 de junio de 1994 (28), considera que *«el derecho de uso de la vivienda común concedida a uno de los cónyuges por razón del interés familiar más necesitado y porque queden a su disposición los hijos, no tiene la naturaleza de derecho real»*. Por su parte, la sentencia del JPI, número 5 de Valencia, de 9 de marzo de 2001 (29), califica la atribución del uso de la vivienda a uno de los cónyuges como comodato, que es un derecho de carácter personal.

Pero también hay sentencias que en el mismo caso se pronuncian en sentido contrario; así podemos citar la SAP de Córdoba, de 2 de abril de 2003 (30),

(28) AC, núm. 1027.

(29) AC, núm. 473.

(30) Aranzadi, núm. 84.

que califica la atribución del uso de la vivienda como un derecho real limitado oponible frente a terceros; o la RDGRN, de 19 de septiembre de 2007 (31), en la que se pretende la inscripción de una sentencia donde se adjudica el uso de la vivienda familiar al cónyuge no propietario en caso de divorcio; se pronuncia de la siguiente manera: «es claro que nada se opone a la registración pretendida, por cuanto el derecho de uso, si bien, de naturaleza personal o real discutida, limita las facultades dispositivas del propietario de la finca, por lo que incuestionablemente merece la protección registral».

Dejando sentado que existen dudas respecto de la naturaleza real o personal de este derecho, lo cierto es que tampoco existe una identidad absoluta con la atribución de una plaza en un piso tutelado a efectos de determinar si se trata de un derecho de naturaleza real o personal, pues generalmente, la adjudicación del uso de la vivienda familiar es temporal, mientras dura la situación de necesidad familiar, cosa que no ocurre en un piso tutelado. Aquí la atribución es definitiva, al menos en principio, salvo que el residente pierda su autonomía y se convierta en una persona dependiente.

Visto esto, vamos a analizar ahora las semejanzas y diferencias que existen entre el derecho que corresponde a un residente de un piso tutelado, el del usufructuario y el titular de un derecho de habitación. Ambos son derechos reales con acceso al Registro de la Propiedad.

En principio, y teniendo en cuenta que no se paga nada por habitar uno de estos apartamentos, parece que podríamos encontrarnos ante un derecho de usufructo (32) (aunque también con un derecho de habitación), sometido a la condición resolutoria de mantener su autonomía e independencia por lo que a la persona beneficiaria se refiere. Si la persona fallece habitando una de estas viviendas, el usufructo sería (al igual que el derecho de habitación), evidentemente, vitalicio. Caso contrario, se extinguiría cuando pierda su autonomía, deviniendo en una persona dependiente y sea conveniente su ingreso en una residencia de la Tercera Edad o pasar al cuidado de los familiares correspondientes, que hubieran firmado el documento antes mencionado con el compromiso de hacerse cargo de la persona si tal eventualidad llegaba a producirse.

Otros datos que lo aproximan al usufructo: es que es gratuito (al igual que el derecho de habitación) —aunque si es voluntario e *inter vivos*, el usufructo también puede ser oneroso—, constituido por pacto *inter vivos*, aunque este dato no significa nada, pues bien pudiera constituirse *mortis causa* (el usufructo, se entiende). Su contenido coincide con la regulación que de este derecho hace el Código Civil, al menos a grandes rasgos y en algunos puntos concretos, pero también hay que reconocer que derechos que le corresponden

(31) Aranzadi, núm. 6167.

(32) Sobre este derecho, véase por todos, LASARTE ÁLVAREZ, *Principios de Derecho Civil*, IV, ed. Marcial Pons, Madrid, 2009, pág. 262 y sigs. y, más concretamente, 264.

al usufructuario, como enajenarlo o hipotecarlo (art. 107.1 LH), creemos que no puede hacerlo un residente de un piso tutelado, pues si se permitiera su transmisibilidad se frustraría la finalidad de adjudicación de los mismos que es satisfacer una necesidad: dotar de alojamiento a quien no lo tiene y carece de recursos para adquirirlo. En este aspecto se aproxima más al derecho de habitación. Las facultades del usufructuario sobre la cosa objeto del usufructo, son más amplias que las que tiene un residente de un piso tutelado. Digamos que el derecho que le corresponde al adjudicatario de un piso tutelado en la Comunidad que estamos analizando, es personalísimo, al igual que el derecho de habitación (33), pues, entre otras cosas, no puede hipotecarse (art. 108.3 LH), cosa que no es el usufructo —personalísimo, se entiende—. De todas formas estas figuras son las que más se asemejan al derecho que le corresponde al adjudicatario de un piso tutelado. Por ejemplo: una de las obligaciones del usufructuario, al igual que el habitacionista en virtud de la remisión que el artículo 528 del Código Civil, regulador de los derechos de uso y habitación, hace a las normas del usufructo que se le declaran aplicables a los derechos de uso y habitación (34), es hacer un inventario de las cosas usufructuadas (art. 491 CC) (35); al usuario de un piso tutelado también se le entrega un inventario detallado de los objetos existentes en la vivienda debiendo conservarlos y, en su caso, reponerlos. Aunque también aquí existe alguna diferencia con el usufructo, pues en este derecho es el usufructuario el que debe hacer el inventario, mientras que a la persona que se le ha adjudicado plaza en un piso tutelado, se le da el inventario, cosa normal, en nuestra opinión. Por otro lado, el artículo 500 del Código Civil impone al usufructuario la obligación de hacer en los bienes usufructuados las reparaciones ordinarias (36), como el usuario del piso tutelado. El artículo 501 impone al nudo propietario la obligación de hacer las reparaciones

(33) Este punto, sin embargo, ha sido discutido por la doctrina, pues se duda de si la norma contenida en el artículo 523 del Código Civil que declara la intransmisibilidad de los derechos de uso y habitación, es un elemento constitutivo, propio del tipo de estos derechos o si por el contrario, es simplemente una norma supletoria de la voluntad no expresada del constituyente de los mismos. Algún autor como RAMS ALBESA, opinión que compartimos, considera que la intransmisibilidad de estos derechos parte de que si se permitiera la cesión se frustraría la finalidad de esa atribución que es asegurar al usuario la satisfacción directa de necesidades, al igual que ocurriría con un piso tutelado si se permitiera al adjudicatario transmitirlo, pues las personas que acceden a ellos lo hacen porque se encuentran en una situación de necesidad. *Comentario del Código Civil*, T. I, Ministerio de Justicia, Madrid 1991, pág. 1387.

(34) Cfr. RAMS ALBESA, *ob. cit.*, pág. 1389.

(35) Cfr. GARCÍA CANTERO, G., *Comentario del Código Civil*, T. I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pág. 1313; DORAL GARCÍA DE PAZOS, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. VII, vol. I, dirigidos por ALBALADEJO Y DÍAZ ALABART, ed. Edersa, Madrid, pág. 386 y sigs.

(36) Cfr. GARCÍA CANTERO, G., *ob. cit.*, pág. 1331; DORAL GARCÍA DE PAZOS, *ob. cit.*, pág. 443.

extraordinarias (37). En el caso que nos ocupa, corresponden a la Comunidad de Madrid; aunque también aquí existe una pequeña diferencia: el usufructuario debe comunicar al propietario la urgente necesidad de efectuar las reparaciones extraordinarias; esto no ocurre con el usuario de un piso tutelado, o al menos en la normativa que los regula, no se contempla tal obligación, pero esto puede tener fácil explicación: al tratarse de un piso tutelado existe una cierta labor de vigilancia y control de los mismos o, al menos, de las personas que los habitan, con lo cual enseguida se detecta la necesidad de las mencionadas reparaciones.

Claro que al tratarse de un derecho personalísimo —el que le corresponde al usuario de un piso tutelado— y dada la semejanza con el usufructo, también podríamos encontrarnos, como ya se ha puesto de manifiesto más arriba, con un derecho de habitación, pues el artículo 527 permite que el habitacionista ocupe toda la casa, aunque lo normal no sea esto, al igual que un piso tutelado que le corresponde íntegramente al residente. La cuestión dista de estar clara. El artículo 524 del Código Civil permite al habitacionista ocupar la casa a él y a todas las personas de su familia (art. 524 CC), cosa que no ocurre con los pisos tutelados que sólo puede llevar al cónyuge o persona con la que conviva y, en principio, el habitacionista debe ocupar en la casa ajena sólo las piezas necesarias que basten para él y su familia (art. 524 CC) (38). Por otro lado, como ya hemos puesto de manifiesto unas líneas más arriba, el habitacionista no debe pagar nada, una renta periódica (39), se entiende, por el derecho que tiene de habitar, bien las piezas que necesite en la casa ajena, bien en caso de que ocupe toda la casa, aunque en este último caso el habitacionista está obligado a hacer las reparaciones ordinarias de conservación y al pago de las contribuciones del mismo modo que el usufructuario (art. 527 CC).

El usuario de un piso tutelado también debe hacer en la casa las reparaciones ordinarias, como el habitacionista que ocupa toda la vivienda, pero no las contribuciones. También el derecho de habitación es un derecho personalísimo e intransmisible, pues así se deduce del artículo 525 al disponer: «que los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título». En el mismo sentido la RDGRN, de 19 de mayo de 2005 (40), considera al derecho de habitación como personalísimo e intrans-

(37) Cfr. GARCÍA CANTERO, G., *ob. cit.*, pág. 1334; DORAL GARCÍA DE PAZOS, *ob. cit.*, pág. 450.

(38) Véase la SAP de Barcelona, de 17 de septiembre de 2003. AC, núm. 1817, que considera al derecho de habitación más limitado que el de usufructo, salvo que expresamente se establezca otra cosa. Cfr. LASARTE ÁLVAREZ, C., «Principios...», *ob. cit.*, pág. 291.

(39) Cfr. PUIG BRUTAU, J., *Compendio de Derecho Civil*, vol. III, ed. Bosch, Barcelona, 1989, pág. 267.

(40) *Aranzadi*, núm. 5615.

misible y se extingue con la muerte del habitacionista (41), es decir, al igual que el usufructo y el derecho que le corresponde al adjudicatario de un piso tutelado, es vitalicio, salvo que, en el caso del usufructo y el derecho de habitación, se constituyan por un tiempo determinado, pues se rigen por el título constitutivo, y en el caso del residente de un piso tutelado, pierda su autonomía.

Como puede observarse, no es tarea sencilla pronunciarse sobre este tema, si bien, analizadas con cierto detenimiento las semejanzas y diferencias entre estos derechos y el residente de un piso tutelado, parece que existen menos discrepancias con el derecho de habitación. De todas formas no vamos a pronunciarnos de una manera definitiva sobre esta cuestión porque es ciertamente dudosa. Por el momento nos conformamos con dejar planteado el tema y esperar a ver si la jurisprudencia tiene ocasión de pronunciarse sobre ello, aunque no parece probable que un residente acuda a los tribunales para exigir el otorgamiento de escritura pública e inscribir su derecho.

D) *Pérdida de la condición de usuario: otras causas de extinción del derecho distintas de la pérdida de autonomía*

El artículo 15 de la Orden reguladora establece que la condición de usuario se perderá por alguna de las siguientes circunstancias:

- a) No superar el período de adaptación. Efectivamente, una vez incorporado el usuario al piso tutelado dispone de un período de adaptación de treinta días naturales siguientes al ingreso. Transcurrido este período sin resolución expresa en contra, consolida su plaza. En caso de no superar este período, el interesado deberá, en el plazo de diez días, abandonar la plaza ocupada, dándosele la opción de trasladarse a una plaza residencial, si éste fuera el recurso adecuado a sus necesidades, debiendo, en caso contrario, retornar a su entorno social (art. 13).
- b) Renuncia voluntaria a la plaza.
- c) Ausencia injustificada del centro, sin autorización expresa de la Dirección General del Mayor, por un tiempo superior a 45 días naturales al año.
- d) Por ocultación o falseamiento en los documentos o datos aportados por los interesados que hayan dado lugar a la adjudicación de la plaza.

(41) En este mismo sentido se ha pronunciado la SAP de Córdoba, de 21 de noviembre de 2000; AC, núm. 2252.

- e) Por dejar de reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, en cuyo caso, la Dirección General del Mayor derivará a los interesados al recurso más adecuado a sus circunstancias y necesidades.
- f) Por incumplimiento reiterado y sistemático de la aportación establecida en el artículo 14.
- g) Por sanción, de acuerdo con el régimen disciplinario que sea de aplicación.

Como puede observarse, las causas enumeradas anteriormente por las que se pierde la condición de usuario, son de lo más heterogéneo, carentes de toda sistematización. Bien podrían ser agrupadas en voluntarias, como las recogidas en los apartados *a)*, aunque queda la duda de que el usuario no supere el período de adaptación dependa de su voluntad, si bien es cierto que si pone algo de su parte, bien pudiera superarlo; *b)*, *c)*, *d)* y *f)* Causas de extinción por sanción. Aquí no se establecen los actos que son sancionables, por lo que habrá que recurrir al reglamento de régimen interno de cada centro y, por último, dejar de reunir los requisitos exigidos para residir en un piso tutelado, como pudiera ser la pérdida de autonomía. Tampoco se especifica si esta enumeración es taxativa o, simplemente, enunciativa. Más bien parece una enumeración cerrada, salvo la pérdida por sanción, pues en este apartado pueden entrar un número considerable de conductas sancionables. En cualquier caso, está por determinar.

2. PAÍS VASCO: EL CASO DE LAS ENTIDADES LOCALES

En esta Comunidad rige el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre servicios sociales residenciales. Dentro de la clasificación que hace de los distintos servicios residenciales, contempla expresamente los pisos tutelados, así como las viviendas comunitarias que si bien son algo distinto de los primeros, también están dirigidas, al igual que los pisos tutelados, a personas autónomas, con la particularidad de que en estas viviendas pueden convivir hasta catorce personas, mientras que los pisos tutelados son individuales o dobles. No obstante no podemos dejar de citar la Ley 12/2008, de 5 de diciembre, del País Vasco, sobre servicios sociales, que hace una enumeración muy parecida a la que acabamos de citar, pero con alguna diferencia. El artículo 22 de la mentada Ley distingue: Piso de acogida que, como no entra dentro del ámbito de nuestro estudio, no vamos a analizarlos. Vivienda tutelada; apartamentos tutelados y vivienda comunitaria (42).

(42) De todas formas como esta Ley no está todavía desarrollada, no podemos analizar las diferencias, si es que existen, entre vivienda tutelada y apartamentos tutelados. En conversación telefónica con profesionales de los servicios sociales del Ayuntamiento de

Tras esta breve referencia a las viviendas comunitarias, nos vamos a limitar a los pisos tutelados que constituyen el objeto de este trabajo.

El artículo 2 del citado Decreto los configura como un conjunto de viviendas autónomas, individuales y/o dobles, que cuentan con servicios colectivos, de uso facultativo y que dan alojamiento a personas mayores con una situación psico-física y social que no precisa de recursos de mayor intensidad.

Una vez más resulta requisito prioritario, por un lado, la necesidad de alojamiento de la persona interesada como su autonomía y capacidad para realizar las actividades básicas de la vida diaria.

El apartamento tutelado es un recurso social orientado a atender las necesidades de alojamiento y seguridad de las personas mayores, preferentemente cuando éstas no disponen de un alojamiento adecuado, tienen problemas de convivencia o soledad o sus recursos no les permiten acceder a una vivienda de mercado.

No obstante en su artículo 1.3 dispone: «Expresamente se excluyen del ámbito de aplicación de este Decreto las viviendas unifamiliares en régimen de autogestión y los programas de acogimiento familiar. Igualmente se exceptúan los apartamentos en los que medie un contrato de compra-venta o cualquier otro modo de adquisición total o parcial de la propiedad regulada en Derecho, así como aquéllos en cuya formulación no se contemple el deber de pago periódico de las personas usuarias en contraprestación por el uso del apartamento y por la prestación de servicios».

Esto supone excluir del ámbito de aplicación del Decreto a los pisos tutelados que, al estar destinados a personas autónomas, la competencia de gestión corresponde al Departamento de servicios sociales de los Ayuntamientos. De hecho, la normativa del Ayuntamiento de San Sebastián sobre los apartamentos para personas mayores, declara que estos apartamentos no están afectados por el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, ni por el 64/2004, de 6 de abril, ni cualquier otra regulación sobre servicios sociales. Ello sin

Donostia, en particular con una persona que se encarga específicamente de los pisos tutelados, me han comunicado que en todos los establecimientos destinados a personas mayores autónomas, se exigen los mismos requisitos y se prestan los mismos servicios, con independencia de que se trate de un piso tutelado o de una vivienda comunitaria. A pesar de que la normativa vigente en la materia permite residir en una vivienda comunitaria hasta catorce personas, en la actualidad, aún vigente esa normativa, están siendo destinadas a la residencia de sólo tres, o incluso se tiende a limitarlo a dos personas, con lo cual la diferencia existente entre estas viviendas y el piso tutelado es prácticamente inexistente. Lo que se desconoce en estos momentos es si existirá o no alguna diferencia entre los apartamentos tutelados y las viviendas tuteladas que prevé la Ley 12/2008, de 5 de diciembre, pues se prevé que no esté desarrollada hasta dentro de, por lo menos, un año, contado desde el 27 de enero de 2009 que es cuando se nos ha proporcionado esta información. Con fecha 19-4-2010 se publicó en el BO del País Vasco, núm. 71, el Decreto 101/2010, de 30 de marzo, que desarrolla la Ley 12/2008, de 5 de diciembre. Se refiere en exclusiva al Órgano Interinstitucional de Servicios Sociales, por lo que lo relativo a los pisos tutelados sigue tal como se ha expuesto en este trabajo.

embargo, no es óbice para que en el Anexo IV establezca los requisitos materiales y funcionales específicos para los apartamentos tutelados, además de lo establecido al respecto con carácter general para todos los servicios sociales residenciales en el punto 1 del anexo I. Este punto hace referencia a la ubicación idónea de los distintos servicios residenciales, incluidos los pisos tutelados. Deben estar emplazados en zona céntrica del municipio o, en su defecto, en lugar debidamente comunicado con el centro mediante transporte público. En su caso, facilitación por parte del servicio social residencial a las personas usuarias, en determinados días y horas, de otro medio alternativo de transporte al centro del municipio.

Además la zona de ubicación del servicio no ha de ser especialmente ruidosa ni peligrosa para la integridad física de las personas usuarias, reunirá la debida salubridad y contará con alrededores bien iluminados.

Deberá contar con jardines o espacios exteriores amplios donde pasear o, al menos, fácil acceso a plazas o jardines públicos (43).

A) *Requisitos de las personas usuarias: edad y autonomía relativa*

Las personas usuarias deben ser mayores de sesenta años con una situación psicofísica y social que no precise recursos de mayor intensidad y capaces de hacer por sí mismos las actividades de la vida diaria, tanto las básicas (alimentación, higiene, vestido, deambulación, control de esfínteres, etc.), como las instrumentales (realizar tareas del hogar, paseos, compras, gestiones, etc.), de forma independiente, con o sin apoyos.

El artículo 5.4 del Decreto dispone: «Aunque al principio las personas usuarias se valen por sí mismas para la realización del conjunto de actividades de la vida diaria, será preciso adecuar la oferta de servicios a sus requerimientos crecientes, dotándola de una mayor diversidad e intensidad de prestación con el paso del tiempo, para preservar la vida normalizada y fomentar la autonomía de esas personas. Por tanto, se debe contemplar la opción de proporcionar ayuda para la realización de las actividades de la vida diaria, con carácter puntual o continuado y con baja intensidad, bien de forma direc-

(43) Destaca la importancia de la ubicación para residencias y, en nuestro caso, pisos tutelados, en definitiva, alojamientos para personas mayores, CASINELLO PLAZA, A., «Diseño arquitectónico integral en residencias y otros alojamientos», en RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, P. (coord.), *ob. cit.*, págs. 96 y 97, poniendo de manifiesto la importancia de los lugares céntricos que deben cumplir unos parámetros de confort ambiental, relativo a la contaminación acústica y atmosférica para no constituir un entorno agresivo. El medio urbano, pues favorece la movilidad de los residentes para desplazarse por la ciudad y visitar familiares y conciudadanos. Además considera necesario potenciar el contacto con la naturaleza, primando la existencia de jardines, patios o terrazas que se pueden concebir como lugares de paseo, contemplación o terapéutico.

ta o mediante la coordinación con otros servicios. Asimismo se fomentarán actividades enfocadas a mejorar los aspectos relacionales y de participación social de las personas usuarias».

B) *Tutela de los servicios sociales*

Al denominarse apartamentos tutelados, parece que es propio que cuenten con algún tipo de tutela. En este sentido el artículo del citado Decreto establece que los apartamentos contarán con una persona física, profesional de los servicios sociales, que tendrá asumida la responsabilidad de servir de referencia a las personas usuarias. Su actividad presencial tendrá una duración, al menos, de ocho horas diarias; en su caso, esta presencia debe ser incrementada en función de las necesidades de las personas usuarias.

Además los apartamentos dispondrán de un servicio de teleasistencia durante las veinticuatro horas del día.

En su caso, la persona de referencia realizará funciones de mediación (44) con objeto de garantizar una correcta convivencia entre el conjunto de personas usuarias del conjunto de apartamentos y establecer la coordinación necesaria con los servicios sociales de base (45).

En los casos en que se precise una intervención urgente, y dentro del debido respeto a la privacidad de las personas usuarias, será imprescindible que la persona física de referencia tenga acceso inmediato al apartamento, con objeto de que pueda hacer las verificaciones útiles y necesarias.

2.1. Gipuzkoa. Ayuntamiento de Donostia

Quedando ya claro que las competencias en el País Vasco sobre pisos tutelados y demás servicios residenciales destinados a personas autónomas corresponde a los Ayuntamientos, vamos a examinar a continuación la normativa sobre los mismos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián (46).

(44) Respecto de la mediación, véase VILLAGRASA ALCAIDE, «El papel de la mediación familiar en la solución de los conflictos», en LASARTE ÁLVAREZ (dir.), *La protección de las personas mayores*, ob. cit., págs. 134 y 135, en las que extiende la mediación familiar a las desavenencias que puedan surgir entre las personas mayores y sus cuidadores y familiares.

(45) Por su parte el artículo 11 dispone que cada apartamento debe tener un sistema de intercomunicación adecuado para situaciones de emergencia, con puesto de control en el mismo edificio.

(46) El artículo 25.K, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuye a los municipios competencias en la prestación de los servicios sociales y promoción y reinserción social. Sobre este tema, véase MORETÓN SANZ, F.,

En el punto 5 de esta información básica sobre el tema y bajo el epígrafe: «ITINERARIOS FUTUROS DE LAS PERSONAS RESIDENTES», se señala lo siguiente: «Las personas mayores que se incorporan a los apartamentos lo hacen como personas autónomas que cuentan, en principio, con la autonomía o los apoyos suficientes para poder llevar una vida normalizada. La progresiva dependencia de estas personas en los apartamentos se verá institucionalmente apoyada de la misma manera que cualquier otro ciudadano del municipio. Esto es, con los servicios domiciliarios que estén a su disposición y con la regulación legal que les afecte. Si en su progresiva dependencia, tuvieran necesidad de servicios de día o residenciales, se actuará de la misma manera que con cualquier otro ciudadano: tramitando su solicitud en el centro que corresponda».

Incide en idéntica idea el punto 6 cuyo primer apartado coincide con el que acabamos de transcribir, pero el segundo es más concreto y explícito. Dice así: «en la previsión de esta progresión en la necesidad de servicios a futuro y una vez devenidos en personas dependientes seguirán su itinerario en plazas de la red pública destinadas a personas dependientes (competencia foral). La competencia foral de las personas dependientes es algo que reitera el reglamento municipal de servicios de alojamiento y convivencia para las personas mayores autónomas.

Como puede observarse, en Gipúzkoa, a diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, en la Comunidad de Madrid, si el residente de un piso tutelado empieza a hacerse dependiente, se contempla la asistencia domiciliaria en el propio apartamento tutelado, salvo que dicha falta de autonomía sea ya muy considerable, en cuyo caso se tramitará su traslado a un centro más adecuado a su situación.

Una vez adjudicada la plaza, las personas residentes disponen de un período de adaptación de tres meses a las características y funcionamiento del servicio. El técnico de Trabajo Social de referencia del usuario y los profesionales de las empresas que gestionan los servicios, comentarán en todo momento con ésta los problemas que vayan surgiendo y se buscarán las soluciones necesarias para lograr una buena adaptación.

«Residencias de mayores y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas: nuevas perspectivas a la luz de la Ley española 39/2006, de Autonomía personal y atención a la dependencia», en *Derecho de daños*. Estudio Mario Castillo Freire. Lima. Perú, 2009 (en prensa). «Las residencias de personas mayores como servicio exigible en el marco de los derechos subjetivos de ciudadanía: consecuencias jurídicas de su inclusión en el Sistema para la autonomía y atención a la dependencia», en *Residencias y alojamientos alternativos para personas mayores en situación de dependencia*, LASARTE ÁLVAREZ y MORETÓN SANZ (dirs.), ed. Colex, Madrid, 2010, pág. 139 y sigs.

A) *Régimen económico del servicio*

Los precios vendrán determinados en la adjudicación del servicio. Anualmente, en su caso, el órgano competente actualizará esos precios según los incrementos establecidos en las condiciones de adjudicación del servicio.

Según el artículo 20 del Reglamento municipal de servicios de alojamiento y convivencia para personas mayores autónomas, la persona usuaria deberá abonar un porcentaje del coste del servicio que será calculado teniendo en cuenta su capacidad económica. Para la fijación de dicha capacidad se tendrán en cuenta la renta y el patrimonio del solicitante. Según el anexo II de dicho reglamento las personas usuarias cuyo patrimonio per capita supere los 32.995,89 (47) (cantidad que se irá actualizando anualmente en función del IPC de la Comunidad Autónoma Vasca) deberán sufragar, con la parte que exceda, el total del precio del servicio.

Lo cierto es que en función de la capacidad económica de los usuarios, unos pagarán la totalidad del servicio; otros sólo una parte, subvencionando el resto el Ayuntamiento y, para los menos pudientes, será gratuito. El apartado 2.º del citado artículo 20, dispone: «en casos excepcionales, y mediante informe del departamento de Bienestar Social, por diversas causas, se podrá acordar la exención de pago de la aportación del usuario».

B) *Extinción del servicio y del derecho*

El servicio se extinguirá por los siguientes motivos:

- a) Renuncia del usuario.
- b) Fallecimiento.
- c) Ingreso en otro recurso o programa.
- d) Desaparición de la causa de necesidad que generó la prestación del servicio.
- e) Ocultamiento o falsedad en los datos que hayan sido tenidos en cuenta para la concesión del servicio.
- f) Pérdida de alguno de los requisitos exigidos para obtener el servicio (vecindad, autonomía...).
- g) No aportar la documentación requerida para el seguimiento del servicio.
- h) Por agresión física o psicológica al personal que presta el servicio o a otros usuarios del mismo.
- i) Por demora injustificada en el pago de tres recibos del servicio, o por superar el plazo de suspensión por demora en el pago de dos

(47) Estas cantidades hacen referencia al año 2006.

recibos sin haber abonado la deuda y aportación y ayuda correspondiente.

- j) Por incumplimiento reiterado de las obligaciones de los usuarios previstas en este reglamento.

Como puede observarse, una vez más nos encontramos con una enumeración de causas de lo más heterogéneo, sin orden ni concierto. Tal vez estaría mejor si se agrupasen en causas voluntarias: en las que entrarían las contempladas en los apartados *a)*, *c)*, *g)* e *i)*; causas involuntarias: en este grupo se comprenderían las enumeradas en los apartados *b)* y *c)*; por sanción: apartados *h)* y *j)* y, por último, por pérdida de los requisitos exigidos. Nos ha llamado la atención que en el apartado *f)* se contempla como causa de extinción, la pérdida de los requisitos exigidos, como vecindad o autonomía, cuando, al menos en nuestra opinión, el apartado *d)* contempla un supuesto de pérdida de requisitos, como es la desaparición de la causa de necesidad que generó la prestación del servicio.

C) *Otras fórmulas de prestación del servicio: El derecho de habitación y el contrato subyacente*

Debemos distinguir, al respecto, los apartamentos tutelados, dependientes de los servicios sociales y las fórmulas genéricas de apartamentos para mayores, como las creadas y proyectadas por el Ayuntamiento de Donostia en Berio, Ategorrieta y Benta Berri, entre otras localidades, bajo la fórmula del derecho de habitación. En estos proyectos, las viviendas son adquiridas por los usuarios por un precio muy ventajoso y su valor es devuelto cuando se abandonan.

En primer lugar debemos destacar que, en nuestra opinión, esto no es un derecho de habitación, al menos, no tal como lo regula el Código Civil (48), sino una compra-venta en toda regla. Aunque el hecho de que el precio sea devuelto al abandonar la vivienda nos sugiere una compra-venta con pacto de retro, pero teniendo en cuenta la regulación de esta figura que exige el señalamiento de un plazo para recuperar la vivienda o el bien vendido (49), creemos que se trata de una condición resolutoria de que el usuario siga

(48) Al respecto, véanse los artículos 523 a 529 del Código Civil. También LASARTE ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho Civil, IV*, ed. Marcial Pons, 2009, págs. 291 y 292.

(49) En este sentido el artículo 1.508 del Código Civil dispone que «el derecho que trata el artículo anterior (que se refiere al retracto convencional) durará, a falta de pacto expreso, cuatro años contados desde la fecha del contrato. En caso de estipulación, el pacto no podrá exceder de diez años». Sobre el retracto convencional o pacto de retro, véase también LASARTE ÁLVAREZ, *Principios de Derecho Civil, III*, ed. Marcial Pons, Madrid, 2009, págs. 244 y sigs.

residiendo en la vivienda. Desde el momento en que la abandone, ya sea por fallecimiento o por devenir en situación dependiente y pasar a ingresar en una residencia de asistidos, el derecho se extingue y se le devolverá el dinero pagado por la casa actualizado al IPC. Esto si la abandona por ingresar en una residencia o por cualquier otro motivo en vida del usuario. Si la abandona por fallecimiento, el dinero se devolverá a sus herederos. Una vez abandonadas estas viviendas, pasan a convertirse en pisos tutelados, o bien su reasignación a otros usuarios demandantes de este servicio.

Los derechos y obligaciones de estas personas, en definitiva propietarios de las viviendas que habitan, aunque el reglamento de los servicios públicos de alojamiento en edificios públicos de apartamentos para sectores sociales determinados, se refiera a ellos como habitacionistas y hable de la junta de habitacionistas equivalente a la junta de propietarios, son las reguladas en la Ley de Propiedad Horizontal.

3. LA REGULACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS RESIDENCIALES EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS: ENTRE EL CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAJE Y EL TÍPICO DE ARRENDAMIENTO

En el Principado de Asturias, los apartamentos tutelados están regulados por el Decreto 10/1998, de 19 de febrero. Debemos decir al respecto que se trata de una regulación un tanto confusa, pues se aplica a todos los establecimientos residenciales, cuando las personas que ingresan en uno u otro no son las mismas o, más exactamente, no tienen iguales necesidades, resultando incluso en algunos aspectos, contradictoria. De hecho el artículo 1 dispone que el Decreto tiene por objeto la regulación del acceso en los establecimientos residenciales para ancianos, sin distinguir entre unos y otros, y el artículo 5 declara, por su parte, que: «Los establecimientos residenciales para ancianos se clasifican en: a) Residencias; b) Apartamentos residenciales, y c) viviendas y pisos tutelados».

Las residencias quedan fuera del ámbito de nuestro estudio (50), pero no así las viviendas y pisos tutelados y, teniendo en cuenta la definición, los apartamentos residenciales, que se parecen más a lo que en otras Comunidades llaman pisos tutelados. Veamos cómo define unos y otros.

El artículo 7 del presente Decreto considera apartamentos residenciales «los establecimientos formados por un conjunto de viviendas independientes destinadas al alojamiento de personas mayores que valiéndose por sí mismas, desean vivir de forma autónoma».

(50) Nos remitimos a la bibliografía citada y a MORETÓN SANZ.

Y en el artículo 8 se definen las viviendas y pisos tutelados como «pequeñas unidades de residencia y convivencia ubicadas en núcleos rurales o urbanos que, con el apoyo técnico de un servicio especializado, están destinadas al alojamiento de personas mayores con necesidades socio-familiares».

Como puede observarse, al referirse a las viviendas tuteladas no se exige autonomía en los residentes; es más, da la impresión de que incluso pueden estar afectadas por un cierto grado de dependencia al contemplar el apoyo técnico de un servicio especializado, a diferencia de lo que ocurre con los apartamentos residenciales y, desde luego, contrasta con el concepto de piso tutelado de otras CC.AA. Al definir las como «pequeñas unidades de residencia y convivencia» parece sugerir la idea de una residencia en la que convive un número reducido de personas, pero no de forma independiente como correspondería a un piso. La única exigencia es que tengan necesidades socio-familiares. ¿Qué debe entenderse por esto, que tengan problemas de convivencia con los familiares que los tienen a su cargo? Realmente, el concepto que nos proporciona de los pisos tutelados dista de estar claro (51).

A) Requisitos de los solicitantes: edad y/o pareja del solicitante

El artículo 9 del Decreto dispone que para obtener plaza residencial dependiente del Principado de Asturias tendrán la consideración de ancianos:

- a) Las personas mayores de sesenta y cinco años.
- b) Los pensionistas mayores de sesenta años.
- c) Los pensionistas mayores de cincuenta años con incapacidad física o psíquica cuyas circunstancias personales, familiares o sociales aconsejen el ingreso en un establecimiento residencial.

Debe tenerse en cuenta que estos requisitos son comunes a todos los establecimientos residenciales de Asturias, no sólo para los pisos tutelados o apartamentos residenciales. Se supone que en función de la situación y necesidades del interesado, se ingresará en uno u otro tipo de establecimiento. Por ejemplo, los contemplados en el apartado c) deberían ingresar en una residencia.

Podrá reconocerse también la condición de usuario a los efectos de obtener plaza residencial a quienes no reuniendo los requisitos señalados en los

(51) De todas formas, tras una conversación telefónica con los Servicios Sociales del Principado de Asturias, me han confirmado la necesidad de que las personas que acceden a un piso tutelado sean autónomas, pero se trata sobre todo de residencias ubicadas fundamentalmente en el mundo rural, donde convive un número reducido de residentes. En cualquier caso destacar que esto está siendo objeto de remodelación, y en el Principado de Asturias, las viviendas tuteladas tienden a desaparecer, quedando las residencias y los apartamentos residenciales, donde sí los residentes disponen de un piso para su uso.

artículos precedentes, sea cónyuge o pareja de hecho con relación de convivencia habitual análoga a la marital, ser pariente hasta el primer grado, por adopción o por consanguinidad; colateral hasta el segundo grado, siempre que exista dependencia acreditada respecto del solicitante y no se hayan obtenido los recursos adecuados a sus necesidades.

B) Requisitos de residencia en el Principado de Asturias

Las personas ancianas contempladas en el artículo anterior deberán residir en el Principado de Asturias, como mínimo los dos años inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud, salvo los contemplados en la letra c) que deben tener un período de residencia de tres años. Suponemos que esta mayor exigencia es por cuestión de la edad, pues difícilmente, dados los tiempos que corren y la esperanza de vida de las personas, a una persona de cincuenta años se le puede considerar anciana. Es más, en nuestra opinión, ni siquiera a los de sesenta o sesenta y cinco.

En el artículo 12 se contemplan otros requisitos que deben reunir las personas que pretenden acceder a un centro residencial, a saber, tener un estado de salud que no requiera asistencia continuada en instituciones sanitarias ni la adopción de medidas de salud pública, y no padecer trastornos de conducta que puedan perturbar gravemente la normal convivencia en el establecimiento residencial.

C) Régimen de acceso

Según el artículo 14.1, el acceso a los establecimientos residenciales del Principado de Asturias se realizará previa petición de los interesados, y la prioridad en las admisiones vendrá determinada por la valoración conjunta de las circunstancias personales y familiares del solicitante, recursos económicos, condiciones de habitabilidad de la vivienda, abandono o soledad, así como por sus condiciones físicas, psíquicas y sociales.

El apartado segundo del precepto dispone que, no obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el acceso a los apartamentos residenciales para ancianos y la permanencia en los mismos, dadas sus especiales características, requerirá las condiciones de adecuada capacidad física y psíquica, validez y autonomía personal del solicitante o solicitantes, así como mantener hábitos convivenciales adecuados.

El artículo 15 dispone que para efectuar el ingreso en un establecimiento residencial será condición necesaria la previa y libre manifestación de voluntad de la persona a ingresar.

Es este un requisito importante. En este sentido CHIMENO CANO (52) ponía de manifiesto que son ilegales los ingresos involuntarios de ancianos en centros geriátricos, salvo que estén amparados por resolución judicial que autorice o convalide la medida (art. 211 CC) (53). De ahí que el ingreso de un anciano en un centro geriátrico a instancia de familiares, cuando éste tiene plenas facultades intelectivas y volitivas y se opone a entrar en la residencia, es absolutamente ilícito, pudiendo incurrir tanto familiares como responsables de la residencia en un delito de detenciones ilegales (54). Por su parte, la Ley 30/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, dispone en su artículo 4.g), que las personas en situación de dependencia tienen derecho a decidir libremente sobre el ingreso en centro residencial.

Curiosamente el apartado 2.º del citado precepto disponía al respecto que cuando exista posible causa de incapacitación de la persona a ingresar en los términos establecidos en el artículo 200 CC, habrá de estarse para su ingreso a lo dispuesto en el Título IX del Libro 1.º del citado texto legal, como ver el artículo 763 LEC.

Si existe causa de incapacitación, puede que la persona a ingresar no disponga de libertad para decidir sobre su ingreso, y ni el Título IX del Código Civil, ni la actual regulación de la LEC, nos soluciona esta situación. Suponemos que esta remisión a la normativa del Código Civil sobre incapacitación es para que a la persona incurso en causa de incapacitación se la

(52) «El ingreso forzoso de ancianos en centros especializados» BIB 2000/126. Aranzadi, 2000. Véase también MORETÓN SANZ, F., «Derechos y obligaciones de los mayores en la Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia», en *Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales*, 70, págs. 62-64; «El nuevo sistema de protección de la persona con autonomía limitada: de la incapacitación judicial a la discapacidad y dependencia» en LASARTE ÁLVAREZ, C., *La protección de las personas mayores*, ob. cit., pág. 33; «La intervención judicial en los internamientos psiquiátricos: cuestiones sobre su aplicabilidad a los ingresos no voluntarios en residencias de mayores», en *Cuestiones actuales de la jurisdicción en España, I. La extensión y límites de la jurisdicción y los órdenes jurisdiccionales. I. Competencia de los órganos del orden civil*, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid 2009 (en prensa). En este sentido, también CALVO SAN JOSÉ, M. J., «Respuestas desde la Ley 39/2006 (RCL 2006/2226) a las personas en situación de dependencia», Aranzadi, 2007, pág. 7. MARTÍNEZ MAROTO, A., «Aspectos legales y consideraciones éticas básicas relacionadas con las personas mayores y los alojamientos», en RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, P., ob. cit., pág. 85, pone de manifiesto que los hijos o familiares de un residente no pueden conculcar su libertad de elegir el lugar o modo de vida que quiera según sus posibilidades, dejando claro que la Ley Orgánica 6/1984, de 24 de mayo, de *Habeas Corpus*, en su artículo 1.º b) determina que se consideran ilegalmente detenidos a los internados ilícitamente en cualquier establecimiento o lugar; COUTO GALVEZ, R., *La protección jurídica de los ancianos*, ed. Colex, Madrid, 2007, pág. 135 y sigs.

(53) Debe tenerse en cuenta que el artículo 211 del Código Civil actualmente está derogado por la LEC 2000.

(54) Artículo 163 CP.

incapacite judicialmente, y así poder ingresar al incapacitado a instancia del tutor, pero con autorización judicial, pues así lo exige el artículo 271 del Código Civil; siempre que la sentencia de incapacitación establezca esta forma de guarda, claro, pues también puede ser sometido a curatela. Entendemos que estas personas no pueden acceder a un piso tutelado o apartamento residencial por su incapacidad.

D) *Régimen económico*

Toda la normativa de que disponemos, así el tantas veces citado Decreto de 1998, como el 41/2001, de 11 de abril, y el 2837/2007, de 26 de diciembre, coinciden en que el servicio no es gratuito. De hecho el último Decreto citado de 2007, contiene una lista de precios para el ejercicio 2008 y, desde luego, dista mucho de la gratuidad e incluso, de su asequibilidad.

E) *Firma del contrato*

Se refiere a este tema el artículo 24 del Decreto al disponer que notificada la concesión de la plaza al solicitante, éste o en su caso, su representante legal, para adquirir la condición de residente en un establecimiento residencial dependiente de la Administración del Principado de Asturias o en plaza concertada, deberá proceder necesariamente a la firma del contrato de hospedaje (55), entendiéndose en caso contrario que renuncia a la plaza adjudicada.

De la dicción de este precepto no deja de llamar la atención la referencia al representante legal de la persona que pretende acceder a un piso tutelado o a un establecimiento residencial, toda vez que ello implica que la persona en cuestión está judicialmente incapacitada, en cuyo caso carece de la capacidad física y psíquica y autonomía personal que se exige en el artículo 14.2 del Decreto regulador, ya que ni siquiera puede firmar el contrato, pues se contempla que lo haga su representante legal. Se supone que será para el ingreso en una residencia.

Por otro lado, el contrato que deben firmar debe ser de hospedaje. En nuestra opinión este contrato tal vez sea adecuado para el ingreso en una

(55) Sobre el contrato de hospedaje, véase, entre otros, LÓPEZ PELÁEZ, P., «La responsabilidad en la hostelería», en *Cuestiones sobre responsabilidad civil*, coordinado por DÍAZ-AMBRONA BARDAJÍ, Universidad Nacional de Educación a Distancia, Madrid, 2000, pág. 139 y sigs.; REPESA POLO, P., *Responsabilidad de los establecimientos hoteleros por los efectos introducidos por los clientes*, Ed. Edersa, Madrid, 2004; O'Callaghan, X., «El contrato de hospedaje», en *Compendio de Derecho Civil*, t. II, vol. 2, 1993.

residencia o en un piso tutelado, tal como lo regula el Principado de Asturias, pero para los apartamentos residenciales nos queda la duda de que en realidad se trate de este contrato, para lo que quizá sea más ajustada la fórmula del arrendamiento —evidentemente, no de temporada—, porque si se entrega un piso a cambio de renta, que es lo que sucede en el caso de los apartamentos residenciales, eso, en nuestra opinión, es un arrendamiento. Así el Código Civil define el arrendamiento de cosas, entre el que estaría el de vivienda, en el artículo 1.543, como aquél en que una de las partes se obliga a dar a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Por su parte, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, define el contrato de vivienda en el artículo 2 como aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. El problema que nos plantea el concepto que nos proporciona el Código Civil es que el arrendamiento lo considera por un tiempo determinado, cosa que no ocurre en los pisos tutelados o, en este caso, los apartamentos residenciales, pues aquí no hay tiempo preestablecido de duración. Incluso puede durar toda la vida. Por su parte la LAU, si bien no recoge en el concepto que la duración sea por tiempo determinado, no obstante el artículo 9 establece un plazo mínimo de duración de cinco años. Pero es de destacar que establece el plazo mínimo, no el máximo, si bien el artículo 10 admite la posibilidad de que el contrato se prorrogue por tres años más. Este período de ocho años debe entenderse como plazo máximo de la duración del arrendamiento. Sin embargo, debemos entender que si transcurrido ese plazo las partes deciden continuar con el contrato, o incluso celebrar un nuevo contrato, no parece haber nada que lo impida (56). El artículo 17 LAU hace referencia a la renta, que será la que libremente estipulen las partes, lo cual significa que debe mediar un precio que salvo pacto en contrario, la renta será mensual, mientras que en el contrato de hospedaje el pago del precio es único. No se establece una renta periódica mensual, como en el caso que estudiamos (57).

(56) En este sentido señalan Díez MÉNDEZ, N.; LEGIDO LÓPEZ, E., y LOMBARDÍA DEL POZO, *Visión judicial sobre los aciertos y desaciertos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos: aspectos sustantivos y procesales (comentario urgente a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, ed. Comares, Granada, 1995, pág. 48, que si transcurrido el plazo máximo de duración que prevé la LAU en ocho años, las partes decidieran continuar con el contrato, éste se regiría por el Código Civil, salvo que celebrasen un nuevo contrato, en cuyo caso la LAU desplegaría todos sus efectos. Véase también LASARTE ÁLVAREZ, C., «Principios de Derecho Civil, III», *ob. cit.*, pág. 210 y sigs.

(57) REPRESA POLO, P., al establecer las diferencias entre el hospedaje y el arrendamiento señala, entre otras, que el pago del precio en el hospedaje es único, mientras que en el arrendamiento lo habitual es que el pago sea periódico, *ob. cit.*, pág. 8; también LÓPEZ PELÁEZ, P., dice que en el contrato de hospedaje los precios se contarán por días o jornadas, *ob. cit.*, pág. 152.

Por otro lado, tenemos serias dudas de que las entidades gestoras o los propietarios se hagan cargo o asuman responsabilidad por los objetos introducidos por los residentes en los pisos, como generalmente ocurre en el contrato de hospedaje (58). La doctrina suele destacar la responsabilidad del hotelero por los efectos introducidos en su establecimiento, respondiendo por los daños sufridos en los efectos personales, cualquiera que sea el agente causante de los mismos, extraños o no al establecimiento (59). De hecho el artículo 1.783 califica como depósito necesario el de los efectos introducidos por los viajeros en las fondas y mesones (60).

También en el Derecho argentino se establece la responsabilidad del hotelero por los efectos introducidos por los viajeros en sus establecimientos, si bien aquí el contrato de hospedaje no es atípico; al referirse a este contrato ZUNINO, J. O. (61) prefiere referirse a la persona usuaria de un hotel, fonda o albergue, como «huésped» para significar que se trata de una persona en tránsito como elemento típico de la relación de hospedaje. Si debemos considerar que el hallarse en tránsito es un elemento típico del contrato de hospedaje, y hay que reconocer que en la mayoría de los casos lo es, debemos concluir que ni el contrato que debe firmar un usuario de un piso tutelado o un apartamento residencial es de hospedaje.

Cosa distinta son las residencias donde deberían los propietarios responder de los objetos introducidos por los residentes, pues el artículo 1.783 del Código Civil considera depósito necesario los efectos introducidos por los

(58) Cfr. LÓPEZ PELÁEZ, P., *ob. cit.*, pág. 144 y sigs.; REPRESA POLO, P., *ob. cit.*, pág. 11. También la jurisprudencia impone a los establecimientos hoteleros la obligación de indemnizar, entre otras cosas, por la sustracción de los objetos introducidos por los viajeros en su establecimiento. En este sentido podemos citar la STS de 8 de mayo de 2008, *Aranzadi*, núm. 286, en la que se condena a un hotel a indemnizar a un cliente por la sustracción de un vehículo aparcado en dependencias del establecimiento. En el mismo sentido, la SAP de Madrid, de 7 de febrero de 2008, *Aranzadi*, núm. 1185, en la que se condena a un establecimiento de hostelería a indemnizar a un cliente por la sustracción de unos esquís.

(59) Cfr. AURIOLES MARTÍN, A., *Introducción al Derecho turístico*, ed. Tecnos, Madrid, 2002, pág. 77; PÉREZ MARTELL, R., y GONZÁLEZ CABRERA, I., *El alojamiento turístico: problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*, La Ley, Madrid, 2008, pág. 30.

(60) Sobre el depósito necesario, cfr. AURIOLES MARTÍN, A., *ob. cit.*, pág. 77; LASARTE ÁLVAREZ, C., «Principios..., III», *ob. cit.*, pág. 337, considera que la responsabilidad del hotelero en estos casos no deriva del contrato de hospedaje, ni de la posible existencia de un contrato tácito de depósito, sino que es un caso de responsabilidad legal a cargo del hotelero respecto de los efectos introducidos en el ámbito de control del mismo. De igual opinión es LÓPEZ PELÁEZ, P., pero sólo en el caso de los efectos introducidos por los viajeros de forma no clandestina pero sin dar cuenta de los mismos al hotelero, *ob. cit.*, pág. 161. También en el Derecho argentino la responsabilidad del hotelero por los efectos introducidos en su establecimiento se rige por las disposiciones del depósito necesario, ZUNINO, J. O., *ob. cit.*, pág. 229.

(61) *Depósito y otras relaciones de guarda*, ed. Astrea, Buenos Aires, 2007, pág. 238.

viajeros en las fondas y hoteles y, consecuentemente, hace responder al hostelero por los daños sufridos por los objetos introducidos. Claro que tal vez resulte un tanto forzado equiparar estas residencias con las fondas y mesones, donde la estancia suele ser más bien corta, mientras que en las residencias que estudiamos tiene carácter de una cierta permanencia. Pero, en nuestra opinión, eso no debería ser un obstáculo, pues existen personas que residen de forma un tanto permanente en un hotel o pensión, aunque también debemos reconocer que la posible permanencia de la estancia en estos establecimientos dista mucho de la que tiene lugar en estos apartamentos residenciales que, en principio, es definitiva.

Una vez concedida la plaza, existe un período de adaptación de treinta días a contar desde el ingreso con la finalidad de comprobar si los usuarios reúnen las condiciones físicas y psíquicas indispensables para residir en los establecimientos residenciales. En el caso de adaptación al centro, quedará confirmada la condición de residente, caso contrario se resolverá el cese de la permanencia en el centro.

F) *Pérdida de la condición de residente*

- a) A petición propia.
- b) Por fallecimiento.
- c) Por no superar el período de adaptación y observación.
- d) Por alguna causa determinante del contrato de hospedaje.

Una vez más, también aquí nos encontramos con una gran falta de criterio a la hora de enumerar las causas por las que se pierde la condición de residente.

4. LA RIOJA: LOS PISOS COMUNITARIOS Y CONTRATO DE HOSPEDAJE

Los pisos tutelados en la Comunidad de La Rioja presentan una peculiaridad, y es que, al igual que ocurre en el Principado de Asturias, no se adjudica un piso a una persona o pareja, sino que se trata de una especie de pequeña residencia o alojamiento comunitario, donde las personas deben gozar de autonomía, con un máximo de diez personas.

Se encuentran regulados por el Decreto 60/1998, de 9 de octubre: el artículo 2 los define como aquellos dotados de una unidad organizativa y funcional propia, que presten alojamiento y asistencia integral a un número inferior a once personas mayores de sesenta años.

A) *Requisitos de los residentes*

- a) Haber cumplido sesenta años en el momento de solicitar el ingreso.
- b) Mantener unas condiciones personales, físicas y psicofísicas, que les permita realizar por sí mismos las tareas de la vida diaria, acreditadas mediante una certificación médica emitida por una Institución Pública de salud.

Podrán adquirir también la condición de usuario el cónyuge o persona unida maritalmente al residente, así como los hermanos que acrediten su dependencia respecto al mismo, que sin haber cumplido los sesenta años reúnan los requisitos establecidos en la letra b) del apartado anterior, es decir, ser personas autónomas.

La verdad es que se nos escapa la dependencia de los hermanos respecto de los que pretenden ser residentes, dado que tienen que tener autonomía, salvo que se trate de una dependencia económica. Pero tampoco parece que se trate de este tipo de dependencia, pues si pretende acceder a un piso tutelado, su economía no será muy boyante, aunque en esta Comunidad la estancia en un piso tutelado no es gratuita. Además, puesto que pueden ser menores de sesenta años, parece que el dependiente debería ser el que pretenda acceder a la plaza, no al revés. A menos que se trate de una dependencia afectiva, pues pudiera darse la circunstancia de que vivieran juntos y el menor para evitar la soledad, ingresase también con su hermano en un piso tutelado, o sencillamente no disponga de medios económicos suficientes para sufragar él solo el coste de la vivienda si ésta no fuese en propiedad.

B) *Derechos y obligaciones de las personas usuarias*

Aparecen regulados en el artículo 4 del presente Decreto:

- a) *Derechos:* 1. Recibir información escrita de las normas de funcionamiento del piso o vivienda tutelada. 2. Ejercitar el derecho de queja, haciendo uso de las hojas de reclamaciones que han de existir en todo piso o vivienda tutelada.
- b) *Obligaciones:* 1. La persona usuaria será responsable del pago del precio público o privado establecido por su estancia en el piso o vivienda tutelada.

Serán, asimismo, derechos y obligaciones de las personas usuarias las que como tales se contemplan en el Reglamento de Régimen Interior del piso o vivienda tutelada, que en ningún caso podrán conculcar los derechos que la normativa vigente establece.

C) *Servicios*

El artículo 7 regula los servicios con que debe contar el piso tutelado. Tendrán un servicio de dirección y administración, que podrá ser desempeñado por una misma persona; y, además, deberá ofrecer, como mínimo, los servicios de mantenimiento, limpieza, lavandería, manutención, alojamiento y asistencia social y sanitaria.

En nuestra opinión, al tratarse de pisos tutelados y ser personas autónomas, los servicios de manutención y lavandería deberían ser opcionales, aunque tampoco es seguro que sean obligatorios, pues lo cierto es que esta regulación es bastante parca y deja en el aire muchos aspectos sin solucionar. La manutención entra dentro del servicio que se presta a los residentes; si un día no van a comer, deben comunicarlo, pero en ningún caso ellos pueden acceder a la cocina para prepararse su propia comida.

Desconocemos si el servicio de lavandería está a disposición de los residentes para que ellos mismos laven su ropa o, por el contrario, esto lo hagan los empleados del centro, como ocurre en los hoteles.

D) *Pérdida de la condición de usuario*

Esto se regula en el artículo 5 y la condición de usuario se perderá por alguna de las siguientes causas:

1. Por renuncia.
2. Por variación de las condiciones personales, físicas y/o psíquicas que les impida desarrollar las actividades normales de la vida con total autonomía y de manera permanente, precisando para ello de la asistencia de terceros.
Aunque el Decreto no lo diga, hay que suponer que, en tal caso, la persona que deviene en dependiente, será derivado a una residencia de asistidos si carece de familiares que se hagan cargo del residente.
3. Por fallecimiento.
4. Como consecuencia de sanción impuesta a través del correspondiente procedimiento sancionador en los pisos tutelados de titularidad pública.
5. Por falta de pago del precio público o privado establecido en la forma prevista en el Reglamento de Régimen Interior del piso.
6. Por cualquier otra causa establecida en el Reglamento de Régimen Interior del piso o vivienda tutelada.

Las personas a las que hace referencia el apartado 2 del artículo 3, en el supuesto de que el residente al que acompañen perdiera la condición de usuario

por cualquiera de las causas previstas en este artículo, deberán abandonar el piso o vivienda tutelada en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de baja, salvo que en dicha fecha cumplieren el requisito de edad exigido en el artículo 3.1.a) del presente Decreto.

Esto parece dar a entender que los derechos y obligaciones sólo afectan a los que tienen la consideración de residentes por haber solicitado la plaza y no a los acompañantes, como el cónyuge o hermanos, cuando también éstos residen en la vivienda y deberían estar sujetos a las mismas normas de convivencia. Supongamos que el residente es expulsado en virtud de un expediente sancionador, probablemente, aunque el Decreto no lo dice, por incumplimiento de las normas de convivencia establecidas. En este caso el acompañante también debe abandonar la vivienda, salvo que ya reúna los requisitos para continuar en la misma, en cuyo caso, entendemos que el acompañante debería solicitar seguir residiendo en la vivienda tutelada, dado que si está ahí es porque, en el caso de los hermanos, depende del residente, y en el caso del cónyuge, por su condición de tal, por lo que lo normal parecería que éstos sigan al residente. Pero ¿qué ocurriría si el que vulnera esas normas es el cónyuge o hermano del residente? Parece que este último seguiría en la vivienda, pero ¿y el acompañante? Como ya hemos señalado anteriormente esta norma deja mucho que desear, pues quedan puntos oscuros que no soluciona.

E) El contrato subyacente como contrato de hospedaje

Esta norma no se refiere en absoluto a la firma de un contrato por parte de las personas a las que se les ha adjudicado plaza en un piso tutelado, pero es de suponer que algo tendrán que firmar, pues de hecho existen unos derechos y obligaciones para ambas partes que deben ser asumidas y, para ello, es necesario la emisión de una declaración de voluntad en ese sentido, lo que viene a suponer la existencia de un contrato, aunque sea verbal dado el principio de libertad de forma que rige en nuestro Derecho. El último apartado del artículo 9 se limita a decir que: «al producirse el ingreso de la persona usuaria se entregará a la misma la oportuna copia del reglamento de Régimen Interior y se abrirá una ficha donde se recojan los datos personales, familiares y sanitarios».

En nuestra opinión, en este caso sí nos encontramos ante un contrato de hospedaje (62). Creemos que es así por las siguientes razones: en la enumeración que hace el artículo 4 del Decreto de los derechos y obligaciones de los usuarios, se contempla como derecho, el de queja haciendo uso de las hojas de reclamaciones que deben existir en todo piso tutelado, al igual que

(62) Véase, entre otros, LÓPEZ PELÁEZ, P., *ob. cit.*; REPRESA POLO, *ob. cit.*

ocurre entre otros, en los establecimientos hoteleros. En cuanto a las obligaciones que se les imponen, al igual que en los hoteles, mesones, etc., deben observar unas normas de conducta adecuadas y, por supuesto, pagar el precio correspondiente. Aquí puede que exista alguna diferencia, pues en el hospedaje el precio, como ya se ha puesto de manifiesto en líneas anteriores, es único (63), mientras que en los pisos tutelados, aunque la norma no se pronuncie al respecto, es de suponer que se pagará por meses; es decir, es periódico. Respecto de los servicios que se le ofrecen al residente, anteriormente enumerados, por lo que no vamos a reiterarlos, coinciden con los servicios de que disfruta el huésped de un hotel, salvo la asistencia social y sanitaria.

5. EL SISTEMA CANARIO: LOS PISOS TUTELADOS COMO FÓRMULA PREVENTIVA DE MARGINALIDAD Y EXCLUSIÓN SOCIAL

De esta Comunidad ya hemos avanzado algo en la introducción, entre otras cosas, el concepto, por lo que no vamos a reiterarlo. La Exposición de Motivos del Decreto 230/1998, de 18 de diciembre, que regula los pisos tutelados en la Comunidad en cuestión, señala que están orientados a evitar y superar conjuntamente con otros elementos del régimen público de Bienestar Social, las situaciones de necesidad y de marginación social que presenten los individuos, grupos y comunidades en territorio canario. Continúa diciendo la citada Exposición de Motivos que tiene como objeto la presente norma ofrecer soluciones concretas a determinados problemas detectados por los estudios que se han venido realizando en el ámbito de la Comunidad Autónoma, ya que una de las salidas obligatorias de gran parte de las situaciones de riesgo, malos tratos, abandono, pobreza, edad avanzada, soledad, conflicto o rupturas matrimoniales, limitaciones físicas o psíquicas, pasa por contar con una vivienda digna o lugar de residencia adecuado (64).

Como puede observarse, en Canarias los pisos tutelados están pensados para tal cúmulo de conflictos que, en la mayoría de los casos, no es de extrañar que se considere la permanencia temporal, salvo en casos de edad avanzada, que es el supuesto que nosotros estamos contemplando y quizá también en caso de limitaciones físicas o psíquicas. No obstante, el artículo 2 dispone lo siguiente al respecto: «será definitivo el alojamiento en los supuestos de personas que por razón de edad o incapacidad física no puedan normalizar su vida». No deja de llamar la atención que no se contemplen las incapacidades psíquicas como causa de que el alojamiento sea definitivo, tal vez por considerar que

(63) REPRESA POLO, *ob. cit.*, pág. 152.

(64) En esta misma línea parece ir el Anteproyecto de Ley Canaria de Acción Social y Servicios Sociales, pues entre sus objetivos, se dice que se dedica prioritariamente a las situaciones de pobreza, exclusión y desprotección.

este tipo de enfermedades requieran unas atenciones más especializadas que las que se dispensan en un piso tutelado, o bien por estar pensando en el supuesto de una depresión que con un tratamiento adecuado puede superarse, en cuyo caso la estancia sería temporal.

En los demás supuestos contemplados, en cuanto desaparezca la causa de necesidad que ha motivado que la persona residente haya accedido a estas viviendas, dejará de residir en ella y, por tanto, se espera que normalice su vida.

El último apartado del párrafo primero del artículo 2 dice lo que debe entenderse por autogestión. Dispone lo siguiente: «Por autogestión se entiende la organización de la vida en común de los usuarios, tanto desde el punto de vista del régimen interno como del de la aportación de los medios económicos necesarios para su funcionamiento». De la dicción de este apartado parece desprenderse que la estancia en un piso tutelado es gratuita. De hecho para las mujeres víctimas de violencia de género, sí lo es por disposición de la Ley 16/2003, de 8 de abril. Claro que la estancia en este caso es como máximo de doce meses. ¿Ocurrirá lo mismo en caso de que se trate de una estancia definitiva? Si nos atenemos a la dicción del precepto y, fundamentalmente a lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 9, todo parece indicar que así es, no obstante, queda la duda.

A) Finalidad de los pisos tutelados

Destaca el artículo 3 que la finalidad de estos pisos es triple. Así:

1. Proporcionar asistencia orientada al desarrollo de la autonomía personal e integración social de los usuarios.
2. Ofrecer oportunidades de convivencia en un ambiente normalizado.
3. Ofrecer ayudas para las actividades cotidianas, organizativas y relacionales.

B) Usuarios

Dispone el artículo 4 del Decreto regulador que podrán ser usuarios de los pisos tutelados, aquellas personas que por circunstancias socio-familiares, económicas, físicas o psíquicas se vean impedidas para llevar a cabo una vida normalizada.

Haciendo una comparación de estos requisitos con los del resto de CC.AA., que regulan los pisos tutelados, observamos que en esta Comunidad no se exige la autonomía de los usuarios, puesto que pueden tener problemas físicos o psíquicos y las causas por las que se puede acceder a un piso tutelado son varias, no sólo la condición de personas mayores, respecto de las cuales no

señala una edad mínima para acceder a este tipo de viviendas, sino también, como hemos visto unas líneas más arriba, víctimas de malos tratos o afectados por rupturas matrimoniales. Lo que no queda claro en la norma es si pueden reunirse en un mismo piso personas afectadas por distintos problemas; es decir, ancianos, víctimas de malos tratos, etc., o existirán apartamentos para cada tipo de problema, como ocurre en otras Comunidades en las que existen unos pisos tutelados para mayores, otros para víctimas de malos tratos e incluso para personas con discapacidad.

De lo que se desprende de esta regulación es que no están diferenciados, lo que en nuestra opinión no parece muy adecuado y la seguridad y anonimato que necesitan como fórmula de protección. Al menos respecto de las mujeres víctimas de violencia de género, existe la Ley 16/2003, de 8 de abril, de prevención y protección integral de las mujeres contra la violencia de género, que también pueden alojarse en pisos tutelados, además de en casas de acogida. La Ley prevé en el artículo 28 la estancia de las mujeres víctimas de malos tratos en pisos tutelados, por un período máximo de doce meses. Por su parte, el artículo 31 dispone que: «tendrán derecho a la utilización de *forma gratuita* (65) de los pisos tutelados las personas que, habiendo residido en una casa de acogida, se encuentren en condiciones de abandonarla, y aquéllas que hayan agotado el plazo máximo legal de permanencia en casas de acogida». Es de destacar que las casas de acogida están previstas únicamente para mujeres víctimas de malos tratos y para las personas bajo su potestad, tutela, curatela, etc., a diferencia de lo que hemos visto que ocurría en los pisos tutelados. Ahora bien, del artículo 30 de la Ley parece desprenderse que los pisos tutelados en los que se acoge a mujeres víctimas de violencia de género, sólo residen ellas y las personas bajo su patria potestad, tutela, curatela, acogida o representación legal.

C) *Gestión*

Se refiere a ello el artículo 9 al disponer que los pisos tutelados serán gestionados por entidades públicas o entidades privadas sin ánimo de lucro, colaboradoras en la prestación de servicios sociales e inscritas como tales en el correspondiente Registro de Entidades Colaboradoras, si bien su titularidad corresponde a la Comunidad canaria según el artículo 8.1 del Decreto que comentamos. El apartado 2 del citado precepto dispone que «el uso» de los pisos tutelados puede ser cedido a entidades públicas o privadas en precario, en acceso diferido, o a través de cualquier otro medio de adjudicación de

(65) El subrayado es nuestro. Se desconoce si las demás personas que pueden acceder a un piso tutelado también lo harán de forma gratuita o no.

los que se empleen por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas de los previstos en la legislación vigente.

Según el artículo 9.2, las entidades gestoras de los pisos tutelados se comprometen a mantenerlos en perfectas condiciones de habitabilidad, siendo de su cargo las reparaciones de todos los desperfectos que sean debidos al transcurso del tiempo o al uso natural de las cosas. A su vez, el artículo 10 establece que la posesión de los pisos tutelados se perderá por: *a)* incumplimiento de la finalidad para la que fueron cedidos; *b)* por incumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior.

De esto se deduce que la posesión, que es un derecho real, a quien se transmite es a las entidades gestoras, que la pierden por incumplimiento de la finalidad para la que fueron cedidos y por incumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del artículo anterior (art. 10).

D) Pérdida de la condición de usuario

El artículo 11 dispone que la condición de usuario se perderá en los siguientes supuestos:

1. Por el cese de las circunstancias que motivaron el acceso a este recurso.
2. Por el incumplimiento por parte del usuario de las normas que se establezcan reglamentariamente.

Esta enumeración parece incompleta, pues no recoge el transcurso del tiempo que una mujer víctima de violencia de género puede residir en un piso tutelado, pues la norma reguladora prevé un máximo de doce meses de estancia, con independencia de que la situación de riesgo persista.

E) Su consideración como casas de acogida

Como se ha visto hasta el momento, los pisos tutelados en la Comunidad Canaria presentan más semejanza con una casa de acogida, pese a su denominación legal de pisos tutelados, que con los pisos tutelados regulados por otras CC.AA. Lo primero que nos ha llamado la atención es que a diferencia de otras Comunidades que los consideran alojamientos alternativos al ingreso de una persona mayor en una residencia, y está básica, por no decir exclusivamente, destinados al alojamiento de personas de la tercera edad y, por tanto la estancia tiene un carácter indefinido, en Canarias la estancia en uno de estos pisos tiene carácter básicamente temporal, salvo excepciones, al igual que las casas de acogida. Por ello, nos parece, si no fuera porque en algún

supuesto concreto el alojamiento puede ser definitivo, que se trataría de una casa de acogida dado el carácter temporal de estancia en las mismas (66).

Como puede observarse, la regulación de los pisos tutelados en la Comunidad Canaria dista bastante de la establecida en las CC.AA. aquí analizadas, caracterizándose por su singularidad. De todas formas, pese a que el concepto de piso tutelado que nos proporciona el Decreto regulador destaca su carácter de alojamiento generalmente temporal, lo que le hace aproximarse a una casa de acogida, también dice que en algunos casos puede convertirse en definitivo, lo que a la vez, lo aproxima o, más bien lo convierte en el típico piso tutelado, dado que entre la variedad de personas que pueden acceder al mismo en esta Comunidad, también se encuentran las personas mayores, caso en que el alojamiento será definitivo (art. 2 del Decreto regulador).

V. EL CASO BOLONÉS: NOTA COMPARATIVA Y SISTEMA COOPERATIVISTA

Una experiencia semejante a la del País Vasco en la que los ancianos compran las viviendas, aunque en este caso es de forma definitiva, se da en Bolonia (Italia), donde una cooperativa ha construido un edificio de apartamentos que sólo pueden ser adquiridos por personas mayores y/o con discapacidad, con servicios para la seguridad y la salud, como sala de fisioterapia.

El edificio está ubicado en una zona de consolidada urbanización, bien dotada de medios de transporte público, con servicios comerciales de todo tipo y cercana a un gran parque. La residencia está dotada de un sistema de seguridad que garantiza los incidentes domésticos, las intrusiones indeseadas y las emergencias sanitarias, con vigilancia durante las 24 horas. Goza de estancias dedicadas al esparcimiento como sala de lectura, bar y sala de tele-

(66) Ahora bien, con la particularidad de que las casas de acogida están pensadas fundamentalmente para mujeres víctimas de malos tratos y a sus hijos (en este sentido puede citarse el Decreto 284/1996, de 23 de julio de Cataluña; el Decreto 5/2000, de 13 de enero de la Comunidad de Castilla y León; Decreto 38/2002, de 12 de marzo, de Castilla-La Mancha). Como la propia Comunidad Canaria prevé, pues, como ya se ha puesto de relieve, disponen de una norma que las regula y están pensadas exclusivamente para mujeres víctimas de violencia de género y los menores bajo su guarda, si bien éstas, una vez finalizada su estancia en la casa de acogida, pueden trasladarse a un piso tutelado por un período de doce meses. Debemos destacar que, generalmente, la normativa que regula las casas de acogida para mujeres maltratadas, de estancia temporal, prevé otro tipo de alojamiento donde instalarse cuando su estancia en la casa de acogida haya finalizado, pero no en pisos tutelados, como ocurre en la Comunidad Canaria. Podemos citar en este sentido el Decreto 38/2002, de 12 de marzo, de Castilla-La Mancha, que en su artículo 23 prevé la existencia de un «alojamiento provisional gratuito» a favor de mujeres víctimas de malos tratos cuando haya finalizado su estancia en la casa de acogida y lo precisen por su situación socio-laboral.

visión (67). No se exige de forma expresa que sean personas autónomas, pero ello se deduce del hecho de que deben adquirir las viviendas antes de dejar de trabajar, es decir, antes de la jubilación (aunque, como ya se ha visto, estos pisos también pueden ser adquiridos por discapacitados). Al menos por lo que a los mayores respecta, es de destacar que en Italia no existen pisos tutelados tal como los conocemos en nuestro país. Sólo existe la experiencia de Bolonia, única en Italia, anteriormente descrita, pero si bien en un sentido amplísimo se pudiera considerar viviendas tuteladas en el sentido de que están destinadas a un colectivo que pudiéramos denominar dependiente, como mayores y discapacitados, y de que disponen de mecanismos de protección y cuidados (caso de ser necesarios) para los residentes de estas viviendas. Por lo demás, estas personas son auténticos propietarios que adquieren estos apartamentos especialmente equipados para satisfacer sus necesidades, al igual que, como se ha visto, ocurre en determinadas localidades del Ayuntamiento de Donostia, con la particularidad de que aquí el contrato de compra se resuelve cuando el propietario deje de residir en la vivienda, cosa que no ocurre en Bolonia.

Aquí también se le ha dado importancia a la ubicación de los apartamentos, de modo que los usuarios dispongan de todos los servicios sin necesidad de grandes desplazamientos para la satisfacción de sus necesidades y, caso de ser necesario, pueden desplazarse con facilidad, pues disponen de los suficientes medios de transporte.

En Italia también parece existir una preferencia a que los ancianos permanezcan en sus casas, aunque haya que prestarle asistencia domiciliaria, pues el artículo 15 de la Ley de 8-11-2000, número 38, sobre servicios sociales, referente al servicio sanitario nacional en materia de prevención, cura y rehabilitación de patologías crónicas, particularmente de sujetos no autosuficientes, prevé reservar una cuota para el servicio de las personas ancianas no autosuficientes, para favorecer su autonomía y mantenerle en el núcleo familiar con asistencia domiciliaria (68).

V. CONCLUSIONES

Como se ha podido observar a lo largo del trabajo, los pisos tutelados constituyen alojamientos alternativos al ingreso de las personas mayores que

(67) «Case atizzate per anziani: una sperimentazione a Bologna», en *Autonomie locali e servizi sociali*, 1, 1999, pág. 129 y sigs.

(68) En este sentido, véase REALINO MARRA, *Diritti degli anziani e politiche sociali*, G. Giapichelli editore. Torino, 2005, pág. 5. Sobre residencias de ancianos, sobre todo dependientes, véase RAFFAELLA VITALE, «La qualità dei servizi residenziali», en REALINO MARRA, *ob. cit.*, págs. 87 a 92. Sobre la protección de ancianos, véase SCIANCALEPORE, G., y STANZIONE, P., *Anzian, Capacità e tutele giuridiche*, Ipsos editore, 2003.

gocen de autonomía para realizar las tareas básicas de la vida diaria, en una residencia, evitando así su institucionalización y desarraigo, en un intento de que estas personas lleven una vida lo más normalizada posible. Están pensados para ancianos que, o bien carecen de vivienda o ésta no reúne las necesarias condiciones de habitabilidad y no es susceptible de rehabilitación; con problemas económicos, dificultades socio-familiares, etc.

Dado que la regulación de la materia relativa a la Asistencia y Servicios Sociales corresponde a las Comunidades Autónomas y en algunos casos a los Ayuntamientos, es fácil comprender que la regulación es muy dispar. Cada Comunidad tiene la suya propia y no coinciden ni en el concepto, ni en la edad mínima que debe tener la persona para acceder a un piso tutelado. Por otro lado, en algunas Comunidades se le adjudica a cada persona un piso, como en Madrid, en otras se trata de viviendas en las que conviven un número reducido de residentes, número que varía dependiendo de cada Comunidad, pero nunca es superior a diez. Mientras en unos lugares son gratuitos, como Madrid, en otros no lo son en ningún caso, como en el Principado de Asturias, o se paga en función de la capacidad económica del residente, lo que conlleva que mientras unas personas tienen que abonar la totalidad del servicio, otras sólo parte y los menos pudientes, nada (País Vasco).

Y qué decir de la naturaleza del contrato que se supone debe existir cuando a una persona se le adjudica una plaza; si en unas Comunidades, como Asturias, exigen claramente la firma de un contrato de hospedaje, otras, como Madrid, hablan de la suscripción de un documento, sin otros calificativos, pero más se trata de un documento del que surgen derechos y obligaciones para ambas partes y, por tanto, parece ser un contrato. Con todo, la cuestión estriba en determinar qué tipo de contrato. Y la mayoría de las regulaciones aludidas ni siquiera hacen referencia al tema.

En lo que sí coinciden es que la persona que pretende acceder a un piso tutelado debe gozar de autonomía, salvo Canarias, que su norma reguladora ni menciona este requisito; claro que su regulación difiere sustancialmente del resto y a los pisos tutelados tiene acceso no sólo los mayores, sino también víctimas de malos tratos, personas con problemas provocados por crisis matrimoniales, etc. Evidentemente, en estos casos el alojamiento es temporal, salvo el de los mayores que es definitivo y también el caso de personas con problemas físicos, lo que nos ha llevado a pensar que también los mayores pueden adolecer de algún tipo de incapacidad al no exigir la independencia y admitir a personas con problemas físicos.

Otro punto de coincidencia, aunque no todas las normativas de las Comunidades que hemos estudiado lo abordan, estriba en que la ubicación de estos pisos estén en zona céntrica, cerca de parques y jardines y con fácil acceso a los distintos servicios y bien dotada de medios de transporte para proporcionar a los residentes una vida lo más normalizada posible que les permite

realizar sus compras, hacer gestiones, pasear y desplazarse para hacer alguna visita a familiares o amigos.

Se trata, en definitiva, de proporcionar al mayor un hogar, que se sientan, en la medida de lo posible, como en su propio domicilio. En alguna Comunidad incluso se permite a los residentes llevar su propio mobiliario, pese a que los apartamentos están totalmente amueblados y equipados, para que se acomoden como en casa.

Evidentemente no hemos analizado la normativa de todas las CC.AA. que disponen de pisos tutelados, sino sólo aquéllas que nos ha parecido más interesante su regulación y poder poner de manifiesto las diferencias entre ellas. Esto nos hace echar de menos una Ley que regule esta materia de forma unitaria, pero al corresponder la competencia a las CC.AA., parece un tanto difícil.

BIBLIOGRAFÍA

- ARCE FLÓREZ-VALDÉS, «La incapacidad eventual de autogobierno y las declaraciones de voluntad anticipadas (la tutela del siglo XXI)», en *Estudios jurídicos en homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, t. I, ed. Civitas, Madrid, 2003.
- AURIOLES MARTÍN, A., *Introducción al Derecho Turístico*, ed. Tecnos, Madrid, 2002.
- BERROCAL LANZAROT, «El apoderamiento o mandato preventivo como instrumento de prevención ante una eventual y futura pérdida de capacidad», en LASARTE ÁLVAREZ (dir.), *La protección de las personas mayores*.
- CALVO SAN JOSÉ, M. J., «Respuesta desde la Ley 39/2006 (RCL 2006/2226) a las personas en situación de dependencia», en *Aranzadi*, 2007.
- CASALENA, A., «Brevi note sui profili economico-aziendali delle Residenze assistenziali per anziani alla luce de la legge 328/2000», en *Revista Italiana di ragioneria e di Economia Aziendale*, enero-febrero, 2005.
- «Case attezzate per anziani: una sperimentazione a Bologna», en *Autonomia locali e servizi sociali*, I, 1999.
- CASINELLO PLAZA, A., «Diseño arquitectónico integral en residencias y otros alojamientos», en RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, P. (coord.).
- CHIMENO CANO, «El ingreso forzoso de ancianos en centros especializados», BIB, 2000. *Aranzadi*, 2000.
- COUTO GÁLVEZ, R., *La protección jurídica de los ancianos*, ed. Colex, Madrid, 2007.
- DEPARTAMENTO DE SERVICIOS SOCIALES, Diputación Foral de Gipuzkoa, *Apartamentos tutelados para personas mayores*, Gizaurre, 2. Ggizartekintza.
- DÍEZ MÉNDEZ, N.; LEGIDO LÓPEZ, E., y LOMBARDÍA DEL POZO, *Visión judicial sobre los aciertos y desaciertos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos: aspectos sustantivos y procesales (comentario urgente a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, ed. Comares, Granada, 1995.
- DORAL GARCÍA DE PAZOS, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. VII, vol. I, dirigidos por ALBALADEJO Y DÍAZ ALABART.
- FERNÁNDEZ RAMOS, S., «Los centros residenciales para personas mayores en el marco del sistema sobre servicios sociales», en ZURITA MARTÍN (coord.), *Responsabilidad*

- del internamiento derivada del internamiento de personas mayores dependientes en centros residenciales*, ed. Bosch, Barcelona, 2008.
- GARCÍA CANTERO, G., *Comentario del Código Civil*, T. I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- JIMÉNEZ CLAR: «La autotutela y los apoderamientos preventivos», en *Jornadas sobre la nueva Ley de Protección del Discapacitado*, Valencia, 2004. Instituto Valenciano de Estudios Notariales, Valencia, 2005.
- LASARTE ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho Civil, III*, ed. Marcial Pons, Madrid, 2009.
- *Principios de Derecho Civil, IV*, ed. Marcial Pons, Madrid, 2009.
- LEONSEGUI GUILLLOT, R. A., «La autotutela como mecanismo de autoprotección de las personas mayores», en LASARTE ÁLVAREZ, C. (dir.), *La protección de las personas mayores*, ed. Tecnos, Madrid, 2007.
- LINACAERO DE LA FUENTE, M., «La protección jurídica de las personas mayores», en AC, núm. 19, 2004.
- LÓPEZ PELÁEZ, A., y PONCE DE LEÓN ROMERO, «Atención social a la dependencia: un nuevo derecho de los ciudadanos mayores», en LASARTE ÁLVAREZ (dir.), *La protección de las personas mayores*, ed. Tecnos, Madrid, 2007.
- LÓPEZ PELÁEZ, P., «La responsabilidad en la hostelería», en DÍAZ AMBRONA BARDAJÍ (coord.), *Cuestiones sobre responsabilidad civil*. Ed. Universidad Nacional de Educación a Distancia, Madrid, 2000.
- MARTÍNEZ MAROTO, A., «Aspectos legales y consideraciones éticas básicas relacionadas con las personas mayores y los alojamientos», en RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, P. (dir.).
- MORETÓN SANZ, F., «La construcción de un derecho subjetivo de ciudadanía: nuevas perspectivas sobre autonomía personal y dependencia», en *Las dimensiones de la autonomía personal. Perspectivas sobre la Ley 39/2006. Estudios en homenaje a Pilar Ramiro*, ed. Cinca, Madrid, 2008.
- «Residencias de mayores y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas: nuevas perspectivas a la luz de la ley española 39/2006, de Autonomía Personal y Atención a la Dependencia», en *Derecho de daños*, Estudio Mario Castillo Freire, Lima, Perú, 2009 (en prensa).
- «Derechos y obligaciones de los mayores en la Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia», en *Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos sociales*, 70.
- «El nuevo sistema de protección de las personas con autonomía limitada: de la incapacidad judicial a la discapacidad y dependencia», en LASARTE ÁLVAREZ, (dir.).
- «La intervención judicial en los internamientos psiquiátricos: cuestiones a su aplicabilidad a los ingresos no voluntarios en residencias de mayores», en *Cuestiones actuales de jurisdicción en España, I. La extensión y límites de la jurisdicción y los órdenes jurisdiccionales, I, competencia de los órganos del orden civil*, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, 2009 (en prensa).
- NORES TORRES, «Servicios: el servicio de atención residencial», en ROQUETA BUJ, (coord.), *La protección de la dependencia*, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, enero, 2007.

- O'CALLAGHAN, X., «El contrato de hospedaje», en *Compendio de Derecho Civil*, T. II, vol. 2, 1993.
- PÉREZ MARTELL, R., y GONZÁLEZ CABRERA, I., *El alojamiento turístico: problemática y soluciones en la ejecución en el contrato de hospedaje*, La Ley, Madrid, 2008.
- PUIG BRUTAU, J., *Compendio de Derecho Civil*, vol. III, ed. Bosch, Barcelona, 1989.
- RAFFAELLA VITALLE, «La qualità dei servizi residenziali», en REALINO MARRA.
- RAMS ALBESA, *Comentario del Código Civil*, T. I. Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- REALINO MARRA, *Diritti degli anziani e politiche sociali*, G. Giapiachelli editore. Torino, 2005.
- REPRESA POLO, P., *Responsabilidad de los establecimientos hoteleros por los efectos introducidos por los clientes*, ed. Edersa, Madrid, 2004.
- RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, P., «Las personas mayores y los alojamientos», en *Residencias y otros alojamientos para personas mayores*, ed. Médica Panamericana, S. A., Madrid, 2007.
- «Las necesidades de las personas mayores dependientes», en *Revista del Ministerio de Asuntos Sociales*.
- «Servicios sociales para personas mayores en España», Observatorio de personas mayores y Alboma, Imsero. Servicios sociales para personas mayores en España», en *Boletín sobre el envejecimiento, perfiles y tendencias*.
- SCIANCELEPORE, G., y STANZIONE, P., *Anziani, Capacità e tutele giuridiche*, Ipsoa editore, 2003.
- UMBERTO MORELLI, «Istituto del pensionamento e crescita de la popolazione anziana», en *Aggiornamenti Sociali*, 1980.
- VIDAL PRADO, C., «La protección constitucional de la Tercera Edad», en LASARTE ÁLVAREZ, (dir.), *La protección de las personas mayores*.
- VILLAGRASA ALCAIDE, «El papel de la mediación familiar en la mediación de los conflictos», en LASARTE ÁLVAREZ (dir.).
- ZUNINO, J. O., *Depósito y otras relaciones de guarda*, ed. Astrea, Buenos Aires, 2006.
- ZURITA MARTÍN, I., *Responsabilidad derivada del internamiento de personas mayores dependientes en centros residenciales*, ed. Bosch, Barcelona, 2008.

RESUMEN

PISOS TUTELADOS ALOJAMIENTOS ALTERNATIVOS

En este trabajo hemos analizado los pisos tutelados como alternativa de alojamiento a los centros residenciales para personas mayores, en un intento de mantenerlos en un entorno familiar y evitando, así, su desarraigo e institucionalización. Como la competencia en materia de servicios sociales le corresponde a las

ABSTRACT

SUPERVISED FLATS ALTERNATIVE HOUSING

This paper looks at supervised flats as a alternative to institutional homes for the elderly, in an attempt to enable the elderly to remain in a familiar environment and thus avoid alienation and institutionalisation. Since authority over social services belongs to Spain's autonomous communities (regional govern-

Comunidades Autónomas, es fácil suponer la diversidad de regulaciones en cada una de ellas, si bien todas coinciden en algo: a los pisos tutelados sólo pueden acceder personas autónomas; es decir, aquéllas capaces de solucionar-se por sí solas las tareas básicas de la vida diaria, excepción hecha de la Comunidad canaria, cuya regulación se distancia mucho de la del resto de Comunidades analizadas, hasta el punto de acercarse más a una casa de acogida que a un piso tutelado.

Se ha analizado la naturaleza jurídica de los contratos que los residentes tienen que firmar o suscribir, en terminología de las normas reguladoras de algunas Comunidades. El Principado de Asturias, por ejemplo, exige explícitamente la firma de un contrato de hospedaje. Sin embargo, la normativa vigente en la Comunidad de Madrid se refiere simplemente a la suscripción de un documento, pero dado que del mismo surgen derechos y obligaciones para ambas partes, todo parece indicar que el citado documento es un contrato. La cuestión estriba en determinar de qué tipo es tal contrato, cosa que se ha analizado con el debido detenimiento, tratando, además, de determinar el derecho que se constituye a favor del residente habida cuenta de su carácter gratuito. Al estudio de estos y otros aspectos, como requisitos de acceso, derechos, obligaciones, etc., hemos dedicado el presente artículo.

ments), one may easily suppose that the regulations on the subject vary widely from community to community, although they all agree on one thing: Only autonomous persons, that is, persons who are able to handle the basic tasks of daily life for themselves, may gain access to supervised flats. The one exception is the Canary Islands, whose regulations are so very different from those of the rest of the communities looked at here that they make this housing alternative more closely resemble a shelter than a supervised flat.

The paper analyses the legal nature of the contracts that residents must sign, in terms of the rules in some communities. The Principality of Asturias, for example, explicitly requires a lodging agreement to be signed. The legislation in force in the Community of Madrid, on the other hand, refers simply to the signing of «a document»; but, since rights and obligations for both parties arise from that document, everything seems to indicate that the document is a contract. The issue lies in determining what kind of contract it is. This matter is looked at with all due care here, attempting, in addition, to determine what right the resident gains under the contract, since the contract is gratuitous. This article takes up the study of these and other points, such as access requirements, rights and obligations.

(Trabajo recibido el 15-6-2009 y aceptado para su publicación el 26-7-2010)