



Carina Vicencio

**EL DERECHO AL ACCESO A LA TIERRA, LA VIVIENDA Y EL
HÁBITAT Y SU MARCO NORMATIVO**

Trabajo Final de Graduación
Universidad Empresarial Siglo XXI
Abogacía 2016

Resumen Ejecutivo

El artículo 14 bis de la Constitución Nacional consagra el derecho a la vivienda digna pero al existir un gran déficit habitacional se evidencia el incumplimiento de dicho derecho, ya que 3.346.475 de hogares a nivel nacional tienen dificultades para la concreción de este derecho y 539.629 hogares se hallan en una situación irregular de tenencia de la tierra según el censo del INDEC 2010.

Si bien hay leyes como la ley nacional 24.374 de regularización dominial, la ley 24.320 de prescripción administrativa, la ley 14.449 de acceso justo al hábitat de la provincia de Buenos Aires facilitan los procesos de regularización dominial para el acceso a una vivienda digna no han sido suficientes para resolver la problemática planteada.

Abstract

Article 14 bis of the National Constitution enshrines the right to adequate housing but as there is a large house deficit exposing a break of that right, as 3.346.475 household nationwide are struggling for the realization of this right, and 539.629 homes are in an irregular situation of land tenure according to the census of INDEC 2010.

Although there are laws such as the National law 24.374 of dominion regularization; the law 24.320 of administrative requirement; the provincial law 14.449 of fair access to the habitat, that facilitates the process of regularization for access to decent housing, but have not been sufficient to resolve the issued raised.

Agradecimientos

Inicie este trabajo con mucho esfuerzo para culminar una etapa de mi vida, la cual no es fácil transitar en la misma con mis 46 años, trabajando y con una hija de 11 años pero con ganas de superarme y cumplir mi sueño de recibirme de abogada.

El tema que voy abordar en este trabajo de graduación final es el derecho a la tierra, la vivienda y el hábitat digno y su marco normativo, ya que hay muchas personas que hoy no gozan de este derecho y siento dolor cada vez que observo a personas que luchan por un pedazo de tierra, es una deuda que el estado no ha podido saldar con los sectores más vulnerables.

Se lo que es sentir frío, que llueva más adentro que afuera, que se inunde todo y tener muy poco, tan poco que solo cuatro paredes de adobe con un techo de caña tapaban algo las contingencias climáticas. Nací en el año 1970 en una villa, en la localidad de Godoy Cruz de la provincia de Mendoza, donde pase mi infancia, donde nos alumbrábamos con vela porque no teníamos acceso a luz eléctrica, ni agua potable, a ningún tipo de servicio. El agua era traída por un camión cisterna que venía una vez por semana a la villa, llenaba los tachos en él cual acumulábamos la misma. Ésta agua era para tomar, para bañarse, era para todo uso, con los consiguientes peligros para la salud de no tener agua potable.

La primera vez que los vecinos lograron que tuviéramos luz eléctrica, fue una fiesta, a tal punto que esa noche cenamos todos afuera, y bailaron todos hasta el amanecer, nuestra alegría era tan grande que era maravilloso poder ver la luz. Con el tiempo se logró el agua potable, pero sin conexión en los ranchos, pero también era bienvenido ya no teníamos que tomar esa agua con gusto a tacho de lata sucia, pero teníamos que ir a unas cuadras con balde a traer la misma.

Con el tiempo crecí y me sentí estigmatizada por ser de la villa, no daba mi domicilio, no me sentía igual, no me hacían sentir eso, porque siempre las personas que son de la villa no son bien miradas, son los vagos, ladrones, los que nadie quiere ver, lamentablemente una opinión arraigada en la sociedad.

Actualmente hace muchos años pude mudarme de la villa, pero parte de mi vida quedo ahí, parte de mi corazón también, mirando las injusticias a que siguen sometidos muchas personas por desconocer sus derechos por ello mi trabajo final de graduación.

Quiero agradecer a Dios sobre todo ya que siempre me sentí acompañada en mis peores momentos, a mi madre, a mis hermanas, a mi tía Carmen, a mi niña Sofía que ilumina mi vida y

que por ella sigo luchando cada día , a mi papá y tía Raquel que están en el cielo, seguramente brindaran el día que me reciba.

INDICE GENERAL

Introducción.....	7
-------------------	---

CAPITULO I: Nociones Generales

1-Introduccion.....	10
2-Concepto de vivienda digna.....	10
3- Elementos.....	12
4-Derecho de propiedad.....	14
4.1-Conceptualización.....	14
5-Inseguridad en la tenencia de la tierra.....	16
5-Conclusiones parciales.....	20

CAPITULO II: La vivienda como derecho humano

1-Introducción.....	22
2-Constitucionalización de los derechos humanos.....	22
3-Fundamentos de los derechos humanos.....	25
4-Definición de los derechos humanos.....	27
5-Caracteres.....	27
6-Vínculo entre el derecho a la vivienda adecuada y otros derechos humanos.....	28
7-Aplicación a determinados grupos de personas.....	30
8-Conclusiones parciales.....	36

CAPITULO III: Marco legal

1-Introducción.....	38
2-Antecedentes históricos.....	38
3-Artículo 14 bis de la Constitución nacional.....	39

4-Tratados internacionales.....	41
5- Ley 24.274 de regularización dominial.....	43
6-Ley 24.320 de prescripción administrativa.....	45
7-Ley 14.449 de acceso justo al Hábitat.....	46
8-Conclusiones parciales.....	47

CAPITULO IV: Análisis jurisprudencial

1-Introducción.....	49
2- “Zarate Villaba, Juan Ramón y otros c/ GCBA s/ amparo”.....	49
3- “Castronuovo de Santandrea S.A c/ Taccari Carlos Alberto y otros s/ejecución de alquileres”.....	57
4-Conclusiones parciales.....	62
5-Conclusiones finales.....	64
 Bibliografía.....	 67

INTRODUCCIÓN

El derecho al acceso a la vivienda digna ha sido consagrado en nuestra Constitución Nacional en el artículo 14 bis y a través de la reforma constitucional del año 1994 se pasa a profundizar y expandir este derecho, con la incorporación de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos (art. 75, inc. 22, C.N.).

Si bien el artículo 14 bis de la Constitución Nacional consagra el derecho a la vivienda digna, pero al existir un gran déficit habitacional se evidencia el incumplimiento de dicho derecho, ya que 3.346.475 de hogares a nivel nacional tienen dificultades para la concreción de este derecho y 539.629 hogares se hallan en una situación irregular de tenencia de la tierra según el censo del INDEC 2010.

Uno de los factores a tener en cuenta es el aumento de la población urbana, las migraciones internas vinculadas al trabajo, como también la acumulación y concentración de la tierra, la especulación inmobiliaria para grandes emprendimientos urbanísticos en desmedro de la población que no puede acceder a una vivienda adecuada.

La vivienda no es un objeto aislado, un techo con cuatro paredes, sino que debe estar conectada a una multiplicidad de redes, como agua, cloacas, electricidad etc. La casa-cosa muchas veces no garantiza otros derechos básicos y cuando se reclama programas habitacionales al gobierno se está hablando de una vivienda adecuada, una vivienda digna (Rodríguez, Apella y Relli, 2008).

Para Ekmekdjian (1994), “el derecho de acceso a la vivienda digna tiene como contrapartida la obligación del estado de procurar a todos los núcleos, un lugar donde desenvolver de manera decorosamente la vida familiar”.

En la Observación general N° 4 del Comité (1991) señalan que la vivienda será adecuada, si reúne como mínimo los siguientes criterios: La seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, ubicación y adecuación cultural (ONU-Hábitat).

El tema de investigación tiene como objetivo conocer y analizar dentro de los derechos fundamentales el marco legal del derecho al acceso a la tierra, la vivienda y el hábitat, analizando si las leyes nacionales 24.320, la 24.374 y la ley 14.449 de la provincia de Buenos Aires son acordes a lo que dispone la Constitución nacional en relación al derecho en cuestión. Es por esta

razón que la pregunta que guía esta investigación es ¿Cuáles son las normas que dan cumplimiento al acceso a la vivienda digna estipulado constitucionalmente?

A tales efectos, los objetivos de esta investigación serán los siguientes. Por una parte, el objetivo general será:

Determinar si las leyes nacionales 24.320, la ley 24.374 y la ley 14.449 de la provincia de Buenos Aires son acordes a lo que dispone la Constitución Nacional en relación al derecho al acceso a la tierra, vivienda y hábitat.

Por la otra, los objetivos específicos serán:

Identificar y conceptualizar la vivienda digna y adecuada con sus elementos.

Describir y analizar el derecho al acceso a vivienda digna y el derecho a la propiedad.

Desarrollar y analizar la seguridad de la tenencia.

Desarrollar la constitucionalización de los derechos humanos.

Analizar el derecho a la vivienda como derechos humanos.

Establecer la vinculación con otros derechos humanos.

Enunciar los beneficios que trae aparejado la regularización dominial en los asentamientos irregulares o informales.

Analizar la Constitución nacional, sus reformas, los tratados internacionales, la ley nacional 24.374 de regularización dominial, la ley 24.320 de prescripción administrativa, requisitos para acogerse a dichas leyes y documentación requerida. Ley 14.449 de acceso justo al hábitat de la provincia de Buenos Aires.

Recopilar doctrina y jurisprudencia en relación al derecho de acceso a la vivienda digna.

La relevancia de la temática elegida consiste en identificar la normativa que permitiría transformar la situación de la tenencia irregular de la tierra y obtener el título de propiedad de la misma. Aunque no se agota acá el tema, ya que se requiere de una ardua labor del Estado para dar cumplimiento al derecho en cuestión.

Si bien hay leyes, como la ley nacional 24.374 de regularización dominial, la ley 24.320 y la 14.449 de acceso justo al hábitat de la provincia de Buenos Aires facilitan los procesos de regularización dominial para el acceso a una vivienda digna, no han sido suficientes para resolver la problemática planteada.

Los capítulos se desarrollaran de la siguiente manera: En el capítulo I se analizara nociones generales, tales como el concepto de vivienda digna o adecuada, elementos de la misma,

el derecho de propiedad , la inseguridad en la tenencia de la tierra; capítulo II se analizara la vivienda digna como derecho humano, con desarrollo ,definición , caracteres del mismo; capítulo III se analizara la normativa legal relacionada con la temática planteada como así mismo antecedentes históricos relativo al mismo; capítulo IV se describirá y realizara análisis jurisprudencial del derecho mencionado; y finalmente se realizara las conclusiones finales.

Respecto de la metodología es pertinente mencionar que se adoptara el siguiente enfoque. El estudio será de carácter descriptivo, ya que este tiene la finalidad de examinar, estudiar, analizar, presentar y describir tanto los rasgos generales como las características particulares de la problemática bajo estudio Yuni y Urbano(2006).

La metodología a utilizar, será cualitativa. La misma está dirigida a la “exploración, descripción y entendimiento” de algún fenómeno o situación (Sampieri, 2006, pág. 26).

Se procederá a buscar información y profundizar el estudio de la temática planteada, analizando e interpretando las normas vigentes, su evolución y posibles, con el objeto de conocer los aspectos más importantes del derecho al acceso a la vivienda, tierra y hábitat.

Las fuentes de información serán primarias, la Constitución Nacional, las leyes nacionales 24.320, la 24.374 y la ley 14.449 de la provincia de Buenos Aires; secundarias, comentarios a fallos y elaboraciones de doctrina contenidas en libros, artículos de revistas especializadas, ponencias, monografías, etc. y terciarias, los manuales de estudio u otros formatos bibliográficos que se limitan a presentar las diferentes posturas presentadas por la doctrina.

CAPITULO I

NOCIONES GENERALES

1-Introducción

En éste capítulo se desarrolla el concepto de vivienda digna, se investiga la etimología de la palabra vivienda, que es vivienda, que significa cuando se habla de digna, elementos de la misma para ser considerada digna y adecuada según los tratados internacionales con desarrollo de los mismos, así mismo se analiza y desarrolla el derecho a la propiedad y su vínculo con el derecho a la vivienda y se aborda la temática de la seguridad de la tenencia de la tierra y su importancia.

2-Concepto de vivienda digna

El término vivienda deriva del latín vivenda, de vivere, vivir, constituyendo como una de las necesidades básicas de todo ser humano junto con el vestido y sustento. La vivienda arraigada en la palabra vivir se complementa con otros derechos básicos y también con otros que sin ser derivados dejan de ser igualmente importantes. Vivienda implica entre otros conceptos “el lugar que da cobijo, el espacio que da sentido a la pertenencia, el punto de referencia, el factor de unidad familiar, la morada de arribo y en ultimo sentido un objetivo a alcanzar” (Del Rivero, 2010).

Lucio Palumbo (2010), expresa que la vivienda es “la casa o habitación que el hombre habita con vocación de permanencia y arraigo”, es un lugar sagrado, refugio de la intimidad, donde se sueña, sufre, se protege y guarece. La palabra digno, proviene de dignidad que en latín significa lo que es valioso y la vivienda es digna cuando se corresponde con la nobleza que todo hombre posee por ser tal, será digna en su origen cuando se haya adquirido por la fuerza creadora del hombre tales como el trabajo, esfuerzo entre otras, será digna por su fin cuando pueda brindar abrigo y refugio, será digna por su constitución cuando sea construida con materiales nobles,

cuando posea infraestructura, servicios, que haga de la vivienda en lugar bello y confortable digno de ser vivido.

Esperanza Nicolau Valencia (1992), expresa que por vivienda se entiende “el refugio natural o construido por la mano del hombre, en el que este habita de modo temporal o permanente” y con respecto al término que sea digna podría entenderse que es digna “aquella vivienda que da cumplimiento a las más básicas necesidades del hombre, como puede ser una cierta privacidad y un elemento equipamiento”.

Según Ekmekdjian (1994), “el derecho al acceso a la vivienda digna tiene como contrapartida la obligación del estado de procurar a todos los núcleos, un lugar donde desenvolverse de manera decorosamente la vida familiar”.

El Comité de las Naciones Unidas de los derechos económicos, sociales y culturales ha expresado que “el derecho a la vivienda adecuada no debe interpretarse en un sentido estricto o restrictivo y que debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.

La vivienda no es un objeto aislado un techo con cuatro paredes, sino que debe estar conectada con una multiplicidad de redes, agua, cloacas, calles, electricidad, etc. También debe ser localizada en barrios integrados a la ciudad, con accesibilidad a hospitales, salas de salud, escuelas, plazas, etc. La casa cosa ubicada en barrios aislados de la ciudad, no garantiza otros derechos básicos y por lo tanto no es una vivienda adecuada. Un hábitat digno requiere entender así a la vivienda (Rodríguez, Apella y Relli, 2008).

Carlos Augusto Lozano (2009), expresa que la dignidad como fundamento de los derechos humanos, se encuentra en los preámbulos de las principales Declaraciones de Derechos Humanos, en los Tratados internacionales, en el Pacto internacional de derechos civiles y políticos, en el pacto internacional de derechos sociales, económicos y culturales, en la Convención sobre derechos y deberes del hombre y en la Convención americana.

También expresa que la definición de digno equivale a ser merecedor de algo. Cuando se habla de dignidad humana, se está hablando de algo que merece la persona. La dignidad es un postulado entendiendo por tal una “proposición cuya verdad se admite sin pruebas y que es necesaria para servir de base en razonamientos ulteriores”. Para explicar este postulado siempre se recurre a Kant, según el cual la persona es un fin en sí mismo y no tiene valor instrumental (Lozano, 2009).

La dignidad humana otorga titularidad de derechos, el solo hecho de ser humano, hace a la persona titular de derechos, pudiendo reclamar el reconocimiento, protección de sus derechos subjetivos fundamentales por su sola condición humana. El autor expresa que la dignidad constituye principio de igualdad ya que más allá de diversidades todos poseemos la misma dignidad por lo cual resultaría antijurídico cualquier trato que revele intenciones discriminatorias (Lozano, 2009).

La Observación General n° 4 expresa que se reconoce a la vivienda adecuada como derecho fundamental de tal importancia para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales en el artículo 11 párrafo 1 del pacto donde se estipula que los estados partes “reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y para su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.

El Comité considera que si bien existe una variedad de instrumentos internacionales que abordan distintos aspectos del mencionado derecho, pero el artículo 11 párrafo 1 es el más amplio e importante. Cuando se hace referencia a para sí y su familia se entiende que se aplica a todos, sin distinción de situación económica, afiliación, posición social o cualquier otro factor que imponga alguna limitación.

3-Elementos o Características

Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en la Observación General n° 4 del comité (1991) en la cual expresa ha sido reconocido en la comisión de asentamientos humanos y la estrategia mundial de vivienda, la cual caracteriza a la vivienda adecuada de “disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada y situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

Por lo cual el término adecuación señala una serie de factores a tener en cuenta para determinar si algunas formas de viviendas pueden considerarse adecuadas a los efectos del pacto.

Entre esos aspectos figuran los siguientes:

- Seguridad jurídica de la tenencia: La tenencia puede adoptar una multiplicidad de formas tales como el alquiler ya sea público o privado, el arriendo, la vivienda en cooperativa, la ocupación

por el propietario, la vivienda de emergencia, los asentamientos informales, la ocupación de la tierra o propiedad. Cualquiera sea el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de la misma que garantice legalmente la protección contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Así mismo los estados partes deben adoptar medidas destinadas a otorgar seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que no tenga dicha protección debiendo consultar a las personas y grupos afectados.

- Disponibilidad de servicios , materiales, facilidades e infraestructura: Una vivienda adecuada debe tener servicios materiales , facilidades e infraestructura que se traducen en el acceso a servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición, por consiguiente acceso a los recursos naturales y comunes, a agua potable, a la calefacción , a la energía para la cocina y el alumbrado, a instalaciones sanitarias, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.
- Gastos soportables: Los gastos personales o del hogar deberían ser de tal modo que no impida o comprometa la satisfacción de otras necesidades básicas por lo cual los estados partes derivan adoptar medidas para que el porcentaje de gastos sean equitativos con los niveles de ingreso como también crear subsidios para las personas que no pueden costearse la vivienda, con formas de financiación aplicables al caso, como también adoptar medidas de protección para los inquilinos contra aumentos desproporcionados de los alquileres. Además, garantizar la disponibilidad de materiales de construcción de vivienda.
- Habitabilidad: La vivienda adecuada debe ser habitable, es decir contener un espacio adecuado para sus ocupantes protegiéndolos de las inclemencias del tiempo tales como el frío, el calor, el viento, la humedad, la lluvia o cualquier amenaza para la salud o de riesgos estructurales, como también de garantizar la seguridad física de quienes viven allí. Los estados partes deberían aplicar los principios de higiene de la vivienda preparados por la OMS ya que condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asociación a la tasa de mortalidad.
- Asequibilidad: Debe atribuirse a grupos en situación desfavorecidos otorgando un acceso pleno a los recursos adecuados para obtener una vivienda a los grupos más vulnerables, como las personas de edad, los niños, los discapacitados, las personas con enfermedades terminales, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales o viven en zonas en que suelen producirse desastres y otros grupos de personas. Por lo cual la política de vivienda de los estados deben considerar las necesidades especiales de esos grupos, como también a la tierra por grupos

desprovistos de tierra o vulnerables con la obligación de apoyar el derecho de toda persona de acceder a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.

- Lugar y ubicación: Debe estar ubicada de tal manera que permita el acceso a servicios de salud, escuelas, centro de atención para niños, a oportunidades de empleo, ya que los costos para llegar y volver a los lugares de trabajo pueden resultar excesivos en el presupuesto de familias empobrecidas. Como también la vivienda no debe contribuirse en zonas contaminadas o peligrosas que pueda afectar la salud de las personas.
- Adecuación cultural: La forma en que se construye la vivienda, sus materiales de construcción deben permitir la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la misma.

4-Derecho de propiedad

4-1Conceptualización

Se tiene la propiedad de un inmueble un terreno una vivienda, cuando se posee la titularidad del dominio dada por la escritura pública y su correspondiente inscripción en el registro de la propiedad.

La escritura es un instrumento público extendido por un escribano quien da fe de la venta y la deja establecida en libros de actas con hojas rubricadas donde deja constancia de todos los datos del vendedor y del comprador del inmueble, también detalla las características del mismo (datos catastrales, superficie, valuación fiscal) y el valor de la operación. Firmada la escritura pública se la registra en el Registro de la Propiedad Inmueble quedando plasmado en un papel el título perfecto de propiedad de un inmueble.

La escritura pública es un instrumento formal que si se confecciona con errores puede ser anulado, quienes tienen esa escritura son reconocidos por el Estado como propietarios del inmueble, titulares del dominio de ese inmueble (Rodríguez, Apella y Relli, 2008).

Luciano Scatolini (2011), expresa que las políticas referidas al acceso a la tierra deben partir de una redefinición del concepto de propiedad privada. Nuestro país posee un arraigado concepto de la propiedad de origen civilista “los juristas que participaron de la formulación del

código civil napoleónico consideraban a la propiedad como el alma universal de toda legislación”.

También expresa que “en el marco de los códigos romanos y napoleónico parte de que la propiedad es el derecho supremo de los bienes, concepto reforzado por la declaración de derechos del hombre de 1789 que consagro el derecho de propiedad como inviolable y sagrado” que se van a traducir en garantizar su carácter de absoluto, pleno y perpetuo, desde entonces, la supremacía del derecho de propiedad (Scatolini, 2011).

Es necesario analizar el derecho de propiedad sobre la tierra, en una sociedad con profundas deudas sociales, que vincule a la misma con el principio de solidaridad, con un nuevo pacto social, con un estado regulador, con la generación de instrumentos jurídicos que permitan una regulación útil de la misma. La realidad muestra que el uso de la tierra se ha convertido en propiedad especulación, en una de sus acepciones la Real academia de la lengua define que la especulación es “procurar provecho o ganancia fuera del tráfico mercantil” así por ejemplo el propietario rural en ese uso, puede sobreexplotar alterando los equilibrios naturales.

Scatolini (2011) también se refiere a la función ecológica de la propiedad, desde el punto de vista ambiental expresa que es “ necesario repensar la noción de responsabilidad , unida al uso de la tierra, ya no como relación causal entre una falta o acción y un daño sino como un llamado o compromiso hacia el futuro” siendo también una materia pendiente asignar un sentido social a la propiedad, es decir un “ conjunto de obligaciones o responsabilidades que pueden ser impuestas a la propiedad en nombre de los intereses colectivos”.

La función social de la propiedad no se encuentra enunciada en forma taxativa en el texto constitucional en nuestro país, lo que no obstaría su aplicación por vía de los pactos internacionales de derechos humanos de los que somos parte, aunque tampoco es garantía su simple enunciación en el texto constitucional. El cumplimiento de lo establecido en las normas de contenido social depende en la puesta en práctica de instrumentos regulatorios del mercado de suelo que permitan conciliar los intereses particulares del propietario con los de la colectividad. La escasa oferta del suelo urbano formal para sectores bajos y medios lleva a la realización de maniobras al margen de la ley civil y urbanística, lo que da como resultado una marcada proliferación de la informalidad y densificación de villas y asentamientos (Scatolini, 2011).

En su cuadragésimo quinto periodo de sesiones la Asamblea General de 1990 solicitó a la comisión de derechos humanos que al abordar la realización en todos los países de los derechos

económicos , sociales y culturales enunciados en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales “examinara la manera y la medida en que el respeto del derecho a la propiedad individual y colectiva contribuía a desarrollar la libertad y la iniciativa de la persona, como medio de fomentar, fortalecer y realzar el ejercicio de otros derechos humanos y libertades fundamentales”. La Comisión de derechos humanos solicito a su presidente encomendar a un experto independiente la tarea de realizar un informe preliminar y presentarlo a la comisionen su 48 ° periodo de sesiones y el informe definitivo en su 49° periodo de sesiones. Para dicha tarea se nombró al Sr. Luis Valencia Rodríguez de Ecuador.

El Sr Luis Valencia expresa que todos los derechos humanos son indivisibles e interdependientes, siendo el derecho a la vivienda el más estrechamente vinculado con el derecho a la propiedad , ya que puede ser una parte integrante e importante del derecho de propiedad, “ la falta del mismo puede considerarse como privación de otro derechos humanos fundamentales como el derecho a la libertad y a la seguridad de la persona” y que el derecho a una vivienda adecuada ha sido objeto de estudio por parte del Sr. Rajindar Sachar , quien ha expresado que “ el suministro de vivienda ha de considerarse no simplemente como medio de dotar casas, sino sobre todo un instrumento para la promoción de la justicia, la igualdad y la paz” siendo un derecho fundamental el derecho a conseguir un lugar donde vivir , un requisito esencial para la obtención y el ejercicio de otros derechos humanos entre los que se puede citar “ el derecho a elegir el lugar de residencia, el derecho a voto, el derecho a la participación popular, el derecho a la salud, el derecho a un medio ambiente salubre y otros derechos que son elementos componentes de una vida digna”, estando el experto independiente de acuerdo plenamente con estas palabras.

5-Inseguridad en la Tenencia

La seguridad jurídica implica que una persona tenga asegurada la continuidad temporal en la ocupación del alojamiento sin que haya una amenaza de expulsión de la vivienda, es decir que existan ciertas garantías de protección legal. Por ello se afirma que el disfrute de la vivienda no se reduce a facilitar y procurar el acceso en las mejores condiciones posibles, sino que la protección debe ser tal que lleve aparejada garantía para una posesión pacifica, útil y en condiciones de uso. Miloon Kothari, relator especial de la ONU, en su informe sobre una vivienda adecuada expresa

que la tierra es un elemento fundamental de tal derecho y solicita al consejo de derechos humanos que garantice el reconocimiento de la tierra como un derecho (ONU-Hábitat).

Hay dos formas de urbanización la convencional que es la que realizan las inmobiliarias y empresas constructoras que invierten en compra de terrenos, provisión de infraestructura y construcción de la vivienda, con el fin de la venta del mismo en el mercado, para obtener una ganancia. También el estado se desenvuelve en ese marco cuando encara proyectos de vivienda social, compra de terreno construye, entrega viviendas, cobra cuotas, etc.

La otra forma de urbanización es la espontánea que está dada por aquellos que no pueden comprar una vivienda en el mercado, en el que las familias primero habitan, luego encaran la tarea de urbanizar y construir sus casas, siendo este proceso muy largo en el tiempo. El estado es quien deberá realizar los procesos de regularización de las ocupaciones, ordenamiento de los barrios, provisión de infraestructura, etc. (Rodríguez, Apella y Relli, 2008).

Las leyes nacionales, provinciales y ordenanzas indican las características que deben tener los loteos y las construcciones de vivienda, etc. Todo lo que este fuera de esa normativa será calificado como irregular, ilegal o informal. Las ocupaciones de inmuebles abandonados, la instalación de villas, el alquiler de piezas en pensiones son formas que tienen las familias desposeídas de apropiarse de espacios a los cuales no tienen acceso. Ésta inseguridad de la tenencia puede llevar riesgos de desalojos, engaños, fraudes, insuficiencia en la prestación de servicios públicos, problemas de salud ligadas a las malas condiciones ambientales, precariedad en la vivienda etc. Cuando se habita un terreno o una vivienda sin poseer un título se vive en permanente riesgo de ser desalojado (Rodríguez, Apella y Relli, 2008).

En el informe de la relatora especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Raquel Rolnik de acuerdo a la resolución 15/8 del consejo de derechos humanos, aborda la seguridad de la tenencia como componente del derecho a una vivienda adecuada. Rolnik habla de una crisis mundial de inseguridad de la tenencia que se manifiesta en diferentes maneras como desalojos forzosos, conflictos y acaparamiento de tierras, desplazamientos originados por desarrollo entre otros y que, si bien el acceso seguro a la tierra y a una vivienda es una condición necesaria para la dignidad humana y un nivel de vida adecuado, millones de personas viven bajo la amenaza constante que se puede cuestionar su tenencia.

En cuanto a los desalojos forzosos no existen estadísticas generales a nivel mundial, se estima sobre la base de denuncias y comunicaciones que confirman que estos desalojos se producen por doquier en todo el mundo y se ven afectados millones de personas que quedan en una situación de vulnerabilidad. Los desplazamientos por causa de un proyecto de desarrollo dan lugar a inseguridad como también los conflictos armados por el cual millones de personas se ven desplazadas de sus fronteras nacionales y también por las catástrofes naturales que se ven agravada por el cambio climático.

La relatora expresa que la especulación con la tierra y a la adquisición de grandes extensiones de terrenos, que a veces no son transparentes o están mal gestionadas agravan los derechos de la tenencia siendo la economía política de la tierra de gran influencia en los procesos de desarrollo, urbanización y vivienda. También los cambios climáticos tales como sequías, inundaciones son causa que muchas personas emigren a la ciudad, donde especialmente los pobres no tienen ni tierra ni vivienda adecuada, instalándose en viviendas y asentamientos con inseguridad en la tenencia.

Hay persona y grupo que pueden experimentar inseguridad en la tenencia como los refugiados, la personas afectadas o amenazadas por un conflicto, por catástrofes y cambio climático las que viven en terrenos destinados a proyectos de desarrollo, las que viven de asentamientos irregulares, los ocupantes de tierras, las poblaciones indígenas, los grupos con derechos consuetudinarios a la tierra entre otros, siendo los más pobres y marginados quienes sufren la mayor carga de inseguridad.

La relatora expresa que la falta de seguridad en la tenencia es uno de los principales problemas para que le derecho a una vivienda adecuada sea efectivo, siendo la denegación del acceso a las tierras como también a una vivienda uno de los mayores conflictos en la historia, como también obstáculo para el desarrollo económico y aumento del empobrecimiento. En cambio, cuando se garantiza los mencionados derechos el progreso social y económico es inmenso.

El término tenencia deriva del verbo tener, la relatora define a la tenencia de acuerdo al informe que realiza como “el conjunto de relaciones con respecto a la vivienda y a la tierra, establecido en el derecho codificado o mediante acuerdo de tipo consuetudinario no oficiales o híbridos”, como también por seguridad de la tenencia “la tenencia de tierras y/o una vivienda que permite disponer de un hogar seguro y vivir en condiciones de seguridad, paz y dignidad”.

Raquel Rolnik expresa que “los sistemas y las formas de tenencia de tierra establecen quien puede utilizar y disponer de que tierras, viviendas o recursos naturales, por cuanto tiempo y en qué condiciones”. Los sistemas primarios pueden ser varios donde están las categorías de tenencia , están los sistemas establecidos por leyes o estatutos, donde están dos tipos , sistemas públicos y privados de tenencia y pueden garantizar los derechos individuales y colectivos, también están los sistemas consuetudinarios, en los mismos se establece por costumbre o porque comparten un grupo una misma identidad cultural , el derecho a utilizar y asignar a la tierras, los sistemas religiosos en donde la titularidad y administración de las tierras están a cargo de las autoridades religiosas y los sistemas de tenencia no oficiales que surgen como respuesta a las necesidades de las ciudades de rápida expansión y de sus mercados urbanos de suelo ante las dificultades que presentan los sistemas existentes para satisfacer los mismos.

Dentro de estos sistemas primarios de tenencia coexisten diversas categorías o formas de tenencia. Entre las categorías principales se puede mencionar la propiedad individual, la propiedad colectiva, que incluye las cooperativas, el alquiler registrado, el arrendamiento público y privado, fondos de tierras comunitarias de tierras y propiedad o utilización de carácter consuetudinario, los asentamientos irregulares.

Los asentamientos irregulares “ son aglomeraciones y regímenes de vivienda que surgen de manera espontánea y no planificada , están autogestionados y se establecen por iniciativa de los pobres urbanos” y se caracteriza por su infraestructura y condiciones de alojamiento precaria, comprende diversas categorías de múltiples grados con un estatuto de tenencia ambiguo o hibrido como por ejemplo la ocupación de tierras regularizadas y no regularizadas en terrenos públicos , privados o consuetudinarios.

La relatora expresa que según el comité , el estado debería velar por la seguridad de la tenencia a favor de todas las personas que carezcan de ella y centrarse en los más desfavorecidos, con menos seguridad, marginados, los grupos de renta baja, las minorías y personas que viven en asentamientos irregulares , como también la legislación contra los desalojos forzosos deben contener medidas que establezcan sistema de protección eficaz tales como brindar la máxima seguridad de tenencia posible a los ocupantes de viviendas y tierras, que estas medidas se ajusten al pacto, que regulen las circunstancias por las cuales se pueden realizar el desalojo.

También admite que subsisten interrogantes en cuanto al tipo de medidas que deberían adoptarse para alcanzar la mayor seguridad de tenencia. No hay concepto, ni explicación, ni

modo de determinar mayor nivel posible de seguridad de tenencia” de acuerdo a las diferentes situaciones nacionales.

La relatora expresa que la orientación que deben seguir los estados es incompleta, en cuanto a sus obligaciones de garantizar una protección igualitaria para todo tipo de tenencia dado la diversidad de formas de tenencia. Los órganos de las naciones unidas y regionales de derechos humanos se han centrado en algunas formas de tenencia y no en todas, especialmente en “la propiedad privada, la propiedad y la utilización de tierras comunitarias por poblaciones indígenas, el acceso de la mujer a la tierra, la propiedad y las sucesiones, la tenencia no oficial y los derechos de ocupación por arrendamiento.

La relatora entiende que el concepto de seguridad de la tenencia engloba como mínimo la protección jurídica contra el desalojo forzoso y amenazas, el reconocimiento jurídico por parte de autoridades y agentes privados del “derecho a vivir en un lugar seguro en condiciones de paz y dignidad”, la justiciabilidad es decir la capacidad de exigir por la vía legal la seguridad de la tenencia.

El reconocimiento y la protección de la seguridad de la tenencia es un gran desafío, pero es necesario prevenir las formas que se realizan los desalojos y desplazamientos. Además, la relatora entiende que “la seguridad de la tenencia, como piedra angular del derecho a una vivienda adecuada, es esencial para la dignidad humana y para promover unas condiciones de vida adecuadas”.

6-Conclusiones parciales

Finalizando este primer capítulo he llegado a la conclusión que la palabra vivienda como derecho, su significado no es solo cuatro paredes y un techo, sino es el lugar de descanso, donde el ser humano se protege contra las inclemencias climáticas, también donde se sueña, un espacio de intimidad, donde se comparten ilusiones con la familia, un lugar de descanso y de reunión, de risas y de lágrimas, de secretos, de paz. También se mencionó en este capítulo las características que deben tener para que sea considerada digna y adecuada.

Así mismo la palabra vivienda digna tiene que ver con la dignidad de la persona, merecedor de algo, por el solo hecho de ser humano de ser persona. Pudiendo reclamar el reconocimiento de ese derecho, por su condición de ser humano.

En relación al derecho a la propiedad y el vínculo existente con el derecho a la vivienda, en esta conclusión parcial puedo decir que están íntimamente ligados, que lamentablemente muchos no pueden acceder a ser propietarios de la vivienda que habitan, incluso muchas personas no tienen siquiera una vivienda digna.

En cuanto a la seguridad de la tenencia, el no tener la misma, es estar expuesto a un inminente desalojo con las consecuencias que puede traer el mismo.

CAPÍTULO II

LA VIVIENDA COMO DERECHO HUMANO

1-Introducción

En este capítulo se desarrollará la constitucionalización de los derechos humanos con antecedentes históricos, con los diferentes instrumentos jurídicos internacionales que han surgido en protección de los derechos, los fundamentos de los derechos humanos, definición de los mismos con sus caracteres, la vinculación existente entre el derecho a la vivienda digna y adecuada con otros derechos fundamentales como también la aplicación del derecho a la vivienda por parte de distintas personas o grupos.

2-Constitucionalización de los derechos humanos

Carlos Villán Duran (2009) expresa que después de la segunda guerra mundial , a partir de 1948 se presentó un paulatino proceso de constitucionalización de los derechos humanos en las constituciones de Europa, en las cuales se pone énfasis en alguna de los derechos civiles y políticos y en otras en los derechos económicos , sociales y culturales, según estuviera alineado internacionalmente por la guerra fría , que impuso una división de los derechos humanos , sin embargo España en 1978 que estaba alienada al bloque capitalista incorpora la constitución todos los derechos humanos, esta constitución inspiro a varias constituciones políticas de América latina como Colombia, Argentina, Perú, Ecuador y otros países.

Con esta constitucionalización de los derechos humanos se presenta conjuntamente otro proceso que es la internacionalización de los mismos, en particular los derechos económicos, sociales y culturales. En el año 1919 se suscribió el tratado de paz de Versalles el 28 de junio que va a poner fin a la primera guerra mundial y se crea la sociedad de las naciones como organización a nivel mundial que se encarga de implementar las bases para la paz y organizar las relaciones internacionales (Villa Durán, 2009).

Donde se comienza a dar protección a los derechos humanos mediante la declaración de la abolición de la esclavitud como también el reconocimiento de los refugiados por razones políticas. Al mismo tiempo con el tratado de Versalles se crea la OIT organización internacional del trabajo, en donde se va a defender los derechos del trabajador (Villa Durán, 2009).

Otros hechos importantes en la internacionalización de los derechos humanos es la Carta de las naciones unidas del 26 de junio de 1945 es la denominada Carta de San Francisco, los estados crearon la Organización de las Naciones Unidas ONU, que actualmente agrupa a más de 191 países.

En la Carta de San Francisco se reconoce como el estándar de trato único para todos los seres humanos , lo cual significa “ su origen en la dignidad del ser humano como atributo inalienable de todos por el hecho de tener esa calidad , razón por la cual no podemos ser discriminados por el origen social, por el color de la piel, por la etnia o procedencia” siendo un aporte nuevo para el desarrollo del derecho internacional de los derechos humanos, no obstante , la carta no definió a los derechos humanos , no lo específico , ni estableció si se refería a los derechos civiles y políticos o de los derechos económicos sociales y culturales (Villa Durán, 2009).

En con la declaración universal de los derechos humanos que fue aprobado por la ONU el 10 de diciembre de 1948, con la cual se reitera el principio de estándar de trato único para todos los seres humanos, además esa fecha fue declarada como día internacional de los derechos humanos. El artículo 1 estableció que “ todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos y dotados como están la razón y conciencia , deben comportarse fraternalmente los unos con los otros, el artículo 25 estipula que “ toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios, tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo , enfermedad, invalidez , viudez, vejez u otros casos de pérdida de su s medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad” (Villa Durán, 2009).

Por primera vez estos derechos económicos o sociales forman parte del catálogo universal de los derechos humanos inalienables que corresponden como tal a todo ser humano. Sin embargo, expresa el autor que lamentablemente hay muchísimas personas que mueren de hambre, que no tienen acceso al agua potable o vivienda digna.

El artículo 28 establece que “toda persona tiene derecho a que establezca un orden social e internacional en el que los derechos y libertades proclamados en esta declaración se hagan plenamente efectivos”. Los autores de la Declaración Universal de los Derechos Humanos entendían que el disfrute efectivo de los derechos consagrados en la Declaración Universal solo podría darse si estuviera acompañado de transformaciones sociales e internacionales de orden político, económico, social, etc. (Villa Durán, 2009).

Los encargados de la redacción de la declaración de los derechos humanos fueron William Hodgson (Australia), Lord Dikston (Reino Unido), John Humphrey (Canadá), Hernán Santa Cruz (Chile), Alexandre Bogomolov (Unión Soviética), Charles Malik (Líbano), Pen Chun Chang (China) y fueron dos personas que dirigieron esa misión, Eleanor Roosevelt quien presidió la comisión y René Samuel Cassin como vicepresidente de la misma, quien sobrevivió a varias heridas durante la primera guerra mundial y se dedicaba a la rehabilitación de víctimas de la guerra, ocupó el cargo de ministro de justicia de De Gaulle en tiempos de guerra, y a partir de entonces se lo conoce como el “padre de los derechos humanos” por su trabajo sobre la declaración Universal y otros documentos en 1968 recibió el premio nobel de la paz en reconocimiento a su tarea.

En 1989 con la caída del muro de Berlín se termina la guerra fría y a partir de entonces las Naciones Unidas restablece sus competencias estatutarias y constitucionales, el catálogo completo de los derechos humanos se precisó en la llamada declaración del milenio, que fue aprobada en Nueva York en el año 2000 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, donde se comprometen en adoptar medidas para reducir la mitad el número de personas que tienen hambre o sufren pobreza extrema, la mortalidad infantil entre otros, como plazo máximo el 2015.

En 1966 la Asamblea General de las Naciones Unidas adoptó dos pactos, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que entran en vigor en 1976. La comunidad internacional ha ido avanzando en él y reconociendo otros convenios de derechos humanos de las Naciones Unidas, tales como la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (1965), Declaración sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (1967), la Convención sobre los Derechos del Niño (1989), el Pacto Internacional de los Refugiados, los Derechos de los Trabajadores Migratorios y la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (2006).

En la segunda gran conferencia de los derechos humanos, realizada en Viena el 25 de junio de 1993 donde participaron 175 estados se estableció que “todos los derechos son universales, indivisibles, e interdependientes y están relacionadas entre sí. La comunidad internacional debe tratar los derechos humanos de forma global y de manera justa y equitativa en pie de igualdad y dándoles a todos el mismo peso” (Villa Durán, 2009).

Lo que significa que no hay un derecho más importante que otro, ni jerarquía de derechos, los derechos están interrelacionados, deben relacionarse simultáneamente, de manera indivisible e ininterrumpidamente.

La declaración de Viena como documento político confiere a los estados el compromiso político de darle la misma importancia y tratar en pie de igualdad todos los derechos humanos consagrados, compromiso que se traduce en llevarlo a la práctica, sin embargo la tercera parte de la humanidad está en situación de extrema pobreza , lo que significa una violación masiva de los derechos económicos, sociales y culturales .Según el programa de las naciones unidas para el desarrollo , mil millones de personas no tiene acceso a la vivienda, la cuarta parte sin acceso al agua potable, la quinta parte sufre de hambre o desnutrición crónica, mil millones padecen el desempleo, otros tantos son analfabetos y otros muchos no tienen acceso a los sistemas de salud (Villa Durán, 2009).

3-Fundamentos de los derechos humanos

Lozano (2009), expresa que los elementos básicos que deben estar en la definición de los derechos humanos son los que hacen referencia a su dimensión facultativa positiva, histórica y facultativa, teniendo como eje la persona humana.

- Facultatividad: “Los derechos humanos son facultades, son prerrogativas pertenecientes a la persona y que permiten exigir del estado o de otras personas, abstenciones o prestaciones”. Es decir, le otorga a la persona actitud para reclamar contra particulares como también contra el estado, pero debe tratarse de situaciones o bienes que comprometan la posibilidad de una vida digna. Los derechos humanos están protegiendo reclamos de bienes espirituales y materiales que son considerados de mucha importancia para la concreción de la dignidad de la persona, bienes que son esenciales para los individuos como también para los grupos sociales de la sociedad.

Estos reclamos de los bienes necesarios para la realización de la dignidad de la persona pueden manifestarse como libertades, como potestades, o como inmunidades. Como libertades, en este caso es la facultad para reclamar en un ámbito de autonomía, de autodeterminación para hacer o no ciertas cosas, como potestades se trata de la facultad para reclamar la prestación de ciertos bienes o servicios y como inmunidades, la facultad para reclamar protección contra injerencias ilícitas de particulares o de autoridades (Lozano, 2009).

- **Historicidad:** El concepto de derechos humanos es el resultado de diversas fuentes y tradiciones del pensamiento jurídico, filosófico, político y aun religioso. Además, su manifestación y protección está relacionada con situaciones históricas y necesidades humanas concretas.
- **Positividad:** Para asegurar la protección de los derechos humanos, estos deben ser positivados, esto es, convertidos en normas de derecho positivo.

Durante mucho tiempo el debate sobre los fundamentos de los derechos humanos osciló entre positivismo jurídico y el iusnaturalismo. Los derechos humanos tienen una dimensión jurídica positiva, que resulta fundamental para optimizar su reconocimiento y protección, pero también cabe decir que son bienes jurídicos subjetivos independientemente de que se encuentren reconocidos en el ordenamiento jurídico. Lo que hace este reconocimiento es que se logra fortalecer, mejorar la protección de ese derecho. Cuando se habla de positivización de los derechos humanos o transformación en una norma positiva, refiere a una norma que tiene vigencia para una sociedad en un determinado momento social e histórico (Lozano, 2009).

La noción de los derechos humanos en su positividad, historicidad, o facultatividad está relacionada con la persona:

- **Dimensión ontológica:** La persona humana posee atributos que son la razón, la libertad y responsabilidad que la distinguen de otros seres vivos de la naturaleza y esas propiedades le confieren un valor esencial que la convierten en la razón de ser de la organización y de las instituciones.
- **Dignidad Humana:** La dignidad humana otorga titularidad de derechos, el solo hecho de ser humano, hace a la persona titular de derechos, pudiendo reclamar el reconocimiento, protección de sus derechos subjetivos fundamentales por su sola condición humana. También

el autor expresa que la dignidad constituye el principio de igualdad ya que más allá de diversidades todos poseemos la misma dignidad.

- Dimensión jurídica: Esa dimensión jurídica se traduce en el derecho a ser reconocido y tratado como persona digna en toda circunstancia y en todo lugar (Lozano, 2009).

4-Definición de los derechos humanos

Los derechos humanos “son aquellas libertades y derechos básicos que tiene la personas sin distinción de ningún tipo (raza, color, sexo, nacionalidad, religión, etc.) por el hecho de ser tales, por su condición humana” (Rodríguez, Apella y Relli, 2008).

Los autores expresan que los derechos no son dadas sino conquistas sociales, alcanzadas a lo largo de la historia por grupos de personas en situación de desventajas tales como los esclavos, trabajadores pobres, mujeres, personas discapacitadas, pueblos originarios etc.

Estos derechos fueron plasmados en declaraciones (tratados, pactos, convenciones) y constituyen estándares jurídicos a los cuales tienen que adecuarse los ordenamientos jurídicos de los estados locales que los suscriben. En el desarrollo de los derechos humanos se reconocen dos momentos uno de ellos es el reconocimiento de esos derechos, es decir fijar por escrito y el otro es el cumplimiento efectivo, es decir su ejercicio en la práctica.

Estos autores expresan que los derechos humanos se pensaron como instrumentos que limitan el ejercicio abusivo del poder del estado por parte de sus funcionarios por ejemplo impidiendo la tortura. El estado debe garantizar efectivamente los derechos humanos, deben responder mediante políticas públicas para que toda persona pueda ejercer los derechos civiles y políticos y los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales (Rodríguez, Apella y Relli, 2008).

5-Caracteres

Los derechos humanos son universales, inherentes a la persona, inalienables, interdependientes, obligatorios y progresivos.

- Universales: todas las personas tienen los mismos derechos humanos sin discriminación alguna, son constitutivos del ser humano independiente del régimen político, cultural y social vigente en cada comunidad y no admiten argumentos que relativicen su vigencia
- Inherentes: Es decir son inherentes a la persona humana, ni el estado, ni ningún grupo social los puede arrebatar, no son concesiones del estado, pertenecen a todos por el solo hecho de ser humano sin importar su nacionalidad, religión, sexo etc.
- Inalienables: Es decir que son se pueden renunciar a ellos.
- Interdependientes: Porque un derecho está en relación con el otro, por ejemplo, el derecho a la vida no es posible sin acceso a la salud o al agua potable o a la alimentación
- Obligatorios: Don obligatorios para cualquier estado, sin importar si están en una crisis económica, política, etc., el estado debe respetar y garantizar los derechos reconocidos y organizar su acción para satisfacer su plena realización.
- Progresivos: Es decir que pueden ampliar su espacio de garantías de manera ilimitada y no debe encontrar limitaciones por parte de las diferentes constituciones nacionales deben ir adecuándose e incorporándose en los sistemas jurídicos internos y las normas internacionales.

Sin dejar de lado sus otros caracteres la inherencia a la persona como garantía de su dignidad como ser humano es la base jurídica de los derechos humanos. La declaración y programa de acción de Viena aprobada por la conferencia mundial de derechos humanos el 25 de junio de 1993 expresa que “todos los derechos humanos son universales, indivisibles e interdependientes y están relacionados entre sí”.

La comunidad internacional debe tratar los derechos humanos de forma global y de manera justa y equitativa en pie de igualdad y dándoles a todo el mismo valor. Debe tenerse en cuenta la importancia de las particularidades nacionales y regionales, así como de los diversos patrimonios históricos, culturales y religiosos, pero los estados tienen el deber, sean cuales fueren sus sistemas políticos, económicos y culturales de promover y proteger todos los derechos humanos y las libertades fundamentales.

6-Vínculo entre el derecho a la vivienda adecuada y otros derechos humanos

Los derechos humanos son interdependientes e indivisibles y están relacionados entre sí, es decir que la transgresión del derecho a una vivienda adecuada puede afectar el disfrute de otros derechos humanos. El relator especial Miloon Kothari en su informe sobre una vivienda adecuada y solicita al consejo de derechos humanos que garantice “el reconocimiento de la tierra como un derecho humano en el derecho internacional relativo a los derechos humanos”.

El acceso a una vivienda adecuada está relacionado con el disfrute de otros derechos humanos tales como la privacidad, la salud, la educación, el trabajo, la seguridad social, el voto, etc., por ejemplo la posibilidad de seguir trabajando o conseguir trabajo puede ser dificultoso si por consecuencia de un desalojo forzoso la persona es relocalizada lejos de lugares donde se dan oportunidades de empleo (ONU-Hábitat).

Además, al no tener prueba de residencia, las personas sin hogar no pueden ejercer su derecho al voto, gozar de servicios sociales ni atención sanitaria así mismo puede tener implicancia en el derecho a la salud por ser inadecuada y no contar por ejemplo con agua potable saneamiento, pudiendo ocasionar enfermedades.

También los desalojos forzosos pueden tener resultado negativo en el derecho a la educación y el derecho a la seguridad personal. Estos desalojos pueden ocasionar que la escolaridad de los niños se interrumpa ya sea temporalmente o definitivamente, como así mismo perjudicar la capacidad de los niños para asistir a clase fruto de la experiencia traumática de un desalojo, ya que puede pasar que durante el desalojo se puede haber amenazado o golpeado a las personas incluso puede llevar a la muerte (ONU-Hábitat).

En el ámbito de la vivienda puede darse situación de discriminación, entendiendo por tal toda distinción, exclusión y restricción realizada por motivo de las características específicas de una persona, como la raza, religión, edad, o sexo, cuyo objetivo es dificultar o impedir el reconocimiento o el ejercicio de los derechos humanos y las libertades fundamentales.

Esta discriminación puede adoptar relación con la marginación de algunos grupos de la sociedad y constituye la causa básica de las desigualdades estructurales de la misma. La igualdad y la no discriminación son principios esenciales de los derechos humanos y componentes fundamentales del derecho a una vivienda adecuada (ONU-Hábitat).

La discriminación puede adoptar formas tales como legislación, políticas o medidas discriminatorias, desarrollo excluyente, denegación de la seguridad de tenencia, exclusión de los

beneficios de la vivienda, falta de acceso al crédito, participación limitada en las decisiones, falta de protección contra las prácticas discriminatorias aplicadas por agentes privados.

El comité ha recalcado la importancia de luchar contra todo tipo de discriminación expresando que “los estados tienen la obligación de prohibir y eliminar la discriminación en todas sus formas y garantizar a todos la igualdad de hecho y de derecho en el acceso a una vivienda adecuada y la protección contra el desalojo forzosos (ONU-Hábitat).

7- Aplicación a determinados grupos de personas

Algunos grupos o personas tienen dificultades para ejercer su derecho a una vivienda adecuada y producto de la discriminación o los prejuicios o de una combinación de ambos. Para la protección cierta o efectiva del derecho a la vivienda es preciso observar la situación de algunos individuos o grupos que viven en situaciones de vulnerabilidad y los estados deben adoptar medidas para garantizar que no se discrimine contra ellos.(ONU-Hábitat)

La mujer:

En la convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer , el artículo 14 en su párrafo 2 expresa que “ los estados partes adoptaran todas medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en la zonas rurales a fin de asegurar, en condiciones de igualdad entre hombre y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios y en particular le aseguraran el derecho a ... h) gozar de condiciones de vivienda adecuada , particularmente en las esferas de la vivienda , los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.

La mujer sufre mucha discriminación en diversos aspectos en el derecho a la vivienda ya sea por el solo hecho de ser mujer, por su situación de pobreza, edad, clase social, orientación sexual u origen étnico. En algunos casos principalmente en las zonas rurales, la mujer para poder gozar de su derecho a una vivienda adecuada depende de su acceso a la tierra, al patrimonio y del control que tenga sobre ellos (ONU-Hábitat).

En el folleto 21 expresa el Comité que la discriminación de la mujer, relativa a este tema está dado por factores estructurales e históricos, así sufre una gran discriminación en relación a la seguridad de la tenencia, ya que la misma a menudo se anota o registra a favor del hombre

dependiendo incluso de parientes hombres. También se puede decir que en las formas colectivas de tenencia la mujer tal vez esté incluida pero el poder de decisión recae en los varones.

Al no tener el control la mujer sobre la vivienda, la tierra o el patrimonio, no puede disfrutar de su autonomía personal o económica por lo cual puede ser vulnerable al maltrato en la familia o en la sociedad en general. También la discriminación puede ser resultado de leyes y prácticas consuetudinarias que no reconocen la igualdad de derechos de la mujer y el hombre en temas como la herencia, teniendo la mujer una parte menor que sus parientes hombres (ONU-Hábitat).

En cuanto a los desalojos forzosos afectan tanto al hombre como a la mujer, pero en general la mujer está más expuesta a la violencia, a los malos tratos y sufre un estrés emocional debido a los lazos que la mujer tiene con el hogar y atención que proporciona a toda la familia.

Así mismo producto de los desalojos, si la mujer tuvo que mudarse a una vivienda inadecuada a un asentamiento irregular, por ejemplo, se ve afectada de manera desproporcionada ya que mayormente la mujer es la que se encarga de ir a buscar agua sino posee servicio de agua potable incluso en varios lugares, pasan varias horas haciendo fila para obtener la misma y luego transportan la misma.

También la violencia en el hogar genera que muchas mujeres y niños no tengan un techo especialmente como también el temor de quedarse sin hogar, la mujer puede llegar a continuar en una relación opresiva (ONU-Hábitat).

El niño:

La característica de la vivienda está relacionada con la salud, educación y el bienestar general de los niños. La falta de vivienda adecuada, los desalojos forzosos o falta de hogar suelen tener un efecto negativo en los niños debidos a sus necesidades concretas, afectan su desarrollo y crecimiento como también el disfrute de una variedad de derechos humanos, siendo los derechos a la educación, la salud y la seguridad personal los más afectados (ONU-Hábitat).

El fondo de las naciones unidas para la infancia UNICEF en su informe sobre el estado mundial de la infancia del 2005 expreso que más de 640 millones de niños del mundo en desarrollo no viven en viviendas adecuadas. Por el efecto que tiene en los niños la falta de la misma, el comité de los derechos del niño de las naciones unidas, ha expresado el carácter universal del derecho a una vivienda adecuada recalcando que se aplica a todos los niños, sin

distinción ni restricción alguna. La convención sobre los derechos del niño en el artículo 16 párrafo 1 estipula que “ningún niño será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia ni de ataques ilegales a su honra y a su reputación” y en el artículo 27 expresa que “los estados partes reconocen el derecho de todo niño a un nivel adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social.... En caso necesario proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda...” (ONU-Hábitat).

La señal más visible de la falta de vivienda de niños es la existencia de los mismos en las calles también hay otras situaciones que afectan en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada como el hacinamiento, el ruido o el abandono que perjudica la salud y desarrollo, como su capacidad de jugar y aprender de los niños. Además tener acceso a servicios básicos anexos al hogar tales como el agua potable y el saneamiento adecuado también es necesario para asegurar la salud de los niños ya que enfermedades diarreicas en la mayoría de los casos encuentra su causa en tomar agua contaminada (ONU-Hábitat).

También podemos decir que la falta de agua potable puede ocasionar que las niñas tengan que realizar largo recorrido para obtener la misma, a menudo debiendo dejar la escuela y también con el peligro de amenazas en el trayecto.

Diversos estudios han revelado que la falta de vivienda aumenta las tasas de mortalidad de los niños menores de 5 años, como también contaminación química que afecta la salud de los niños es producida principalmente por la mala calidad de las cocinas y la ventilación insuficiente.

En cuanto a la ubicación de la vivienda adecuada es de suma importancia asegurar el acceso de los niños a guarderías, escuelas, atención sanitaria y otros servicios.

En los casos de asentamientos si los niños están lejos de las escuelas, o no hay transporte o es demasiado caro, resulta difícil que los niños continúen en las escuelas, como también se ve afectado su educación y salud sino tiene domicilio fijo. Los chicos que viven y trabajan en la calle son vulnerables a hostigamientos, amenazas, maltrato por parte de particulares y de la policía (ONU-Hábitat).

Además pueden ser vulnerables a una variedad de problemas emocionales, tales como la ansiedad, el insomnio, la agresión y el retraimiento, también con los desalojos forzosos si bien afecta a toda la familia, se considera tanto en los niños que se lo compara con un conflicto armado (ONU-Hábitat).

Las personas sin hogar:

El relator especial sobre una vivienda adecuada expreso que la falta de hogar es “quizá el síntoma más visible y más grave de la inobservancia del derecho a una vivienda adecuada”, Aunque no existe una definición convencida internacionalmente, sin embargo, las naciones unidas han expresado que las personas sin alojamiento “son aquellos que sin abrigo que encaje en la definición de local de habitación. Sus miembros llevan consigo sus escasas pertenencias y duermes más o menos ala azar en la calle, en los portales, en muelles o en cualquier otro espacio” (ONU-Hábitat).

La ONU-Hábitat destaca que “la falta de hogar supone no pertenecer a ninguna parte en lugar de simplemente no tener un lugar donde dormir”.

El relator especial sobre una vivienda adecuada expreso que el denominador común de la carencia de hogar es la pobreza. También hay otra causa tales como el desempleo, la falta de sistema, de seguridad social, de vivienda asequible, desalojos forzosos, no poder disponer de una vivienda social, desastres naturales, como también los conflictos y la falta de atención a personas en estado de vulnerabilidad hacen que las personas sean más sensibles a la falta de hogar.

Las personas sin hogar pueden verse privadas de otros derechos humanos y repercutir en su integridad psicológica y física tales como por ejemplo las operaciones de limpieza para trasladar a las personas que viven en la calle, como también al no tener un lugar seguro, ni privacidad sin vulnerables a la violencia como también amenazas (ONU-Hábitat).

En las obligaciones de los Estados para el pleno ejercicio de derecho a una vivienda adecuada incluyen la adopción de medidas para prevenir la falta de hogar como también la adopción de una estrategia nacional de la vivienda que muestre las consultas reales y amplias con las personas (ONU-Hábitat).

Personas con discapacidad:

Hay varias dificultades para el disfrute de su derecho a una vivienda adecuada por parte de personas con discapacidad, como la falta de accesibilidad física, carencia de vivienda social, prejuicios continuos, obstáculos institucionales, discriminación, falta de acceso al empleo etc.

Ésas dificultades las hacen más vulnerables a desalojos forzosos, falta de hogar y condiciones de vivienda inadecuadas (ONU-Hábitat).

En cuanto al tema de accesibilidad, es muy importante dado que las viviendas, servicios y barrios son diseñados para personas sin discapacidad y rara vez se les consulta cuando se realizan nuevas estructuras de viviendas o barrios.

También son vulnerables al ejercicio de los derechos vinculados con la vivienda aso por ejemplo la falta de instalaciones de saneamiento acordes en los asentamientos les ocasiona dificultades (ONU-Hábitat).

Así mismo con respecto a la seguridad de la tenencia, las personas con discapacidad y en particular si es intelectual o psicosocial, la ausencia de reconocimiento de su capacidad jurídica, agregando también el requisito de la comparecencia personal para presentar solicitudes ocasiona que pocas veces puedan celebrar un contrato formal de vivienda y deba trascurrir a otra medidas informales para conseguir una vivienda, lo que puede llevar a desalojos forzosos (ONU-Hábitat).

La convención sobre los derechos de las personas con discapacidad establece que los Estados tienen la obligación de promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad, incluido su derecho a una vivienda adecuada.

El artículo 1 expresa que los Estados deben promover el respeto de su dignidad inherente, asimismo, el artículo 9 solicita que los Estados adopten medidas para identificar y eliminar obstáculos barreras de acceso, especialmente en relación con la vivienda.

El artículo 28 reconoce el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye una vivienda adecuada, y establece que los estados adoptaran las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad por ejemplo asegurando el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública.

La Observación General n° 4 expresa que “las personas con discapacidad reciban un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda y que las disposiciones y la política en materia de vivienda tengan plenamente en cuenta sus necesidades especiales” (ONU-Hábitat).

Las personas desplazadas y los migrantes

Las personas itinerantes sean refugiados o solicitante de asilo, persona internamente desplazadas (PID) o migrantes, son vulnerables a transgresiones de los derechos humanos, incluido entre ellos el derecho a una vivienda adecuada (ONU-Hábitat).

Las personas desplazadas también son vulnerables a la xenofobia, el racismo y la discriminación, lo cual es dificultoso para alcanzar condiciones de vida adecuadas.

Las personas que han sido desplazadas forzosamente sufren un trauma durante la huida y pierden las habilidades de adaptación al entorno, por ejemplo en los campamentos de refugiados y de PID hay hacinamiento y no tienen vivienda y servicios adecuados incluso a veces no tiene ningún tipo de servicio (ONU-Hábitat).

Los migrantes frecuentemente terminan viviendo en condiciones muy precarias e inseguras en las ciudades y zonas urbanas incluso los empleadores pueden obligar a los trabajadores migrantes a vivir en el lugar de su trabajo, hacinados en dormitorios, durmiendo por turnos, sin saneamiento conveniente ni privacidad o seguridad personal.

La política de vivienda nacional rara vez incluye a los migrantes que están indocumentados o en situación irregular por falta de estatuto legal y en algunos casos su situación está penalizada (ONU-Hábitat).

La recomendación general n° XXX (2004) del comité para la eliminación de la discriminación racial pide a los estados “garantizar la igualdad en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada a los ciudadanos los no ciudadanos, evitando la segregación en materia de vivienda y velando por que las agencias inmobiliarias se abstengan de utilizar prácticas discriminatorias”.

En agosto del 2015 la subcomisión de promoción y protección de los derechos humanos aprobó los principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados también denominados como “ Principios Pinherio” que ofrecen una orientación normativa para asegurar la restitución de las viviendas , el patrimonio y aplicación de leyes , programas basados en instrumentos internacionales de derechos humanos , el derecho de los refugiados y el derecho humanitario y las normas nacionales (ONU-Hábitat).

Los pueblos indígenas

Los pueblos indígenas frecuentemente sufren discriminación en el derecho al acceso a la vivienda, mayormente tienen servicios básicos insuficientes, también sufren la inseguridad de la tenencia de sus tierras tradicionales. Si bien la mayoría sigue viviendo en zonas rurales, un número importante se traslada voluntaria o involuntariamente a zonas urbanas, abandonando sus tierras y recursos tradicionales y hacen en mayor pobreza (ONU-Hábitat).

El pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales en el artículo 11 reconoce el derecho de toda persona a una vivienda adecuada también el artículo 2 expresa que todos los derechos previstos en el pacto deben ejercerse sin discriminación alguna. Por lo cual los pueblos indígenas tienen derecho a disfrutar el derecho a una vivienda adecuada sin ningún tipo de discriminación y en igualdad de condiciones (ONU-Hábitat).

La declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas (2007) establece las normas internacionales mínimas para la protección y promoción de los derechos de los pueblos indígenas.

Los derechos previstos en esta declaración que conciernen al derecho a una vivienda adecuada se pueden mencionar el derecho a la libre determinación, los relativos a las tierras, los recursos, los derechos sociales y económicos y los derechos vinculados a la no discriminación.

La declaración señala la importancia del derecho de los pueblos indígenas a determinar sus propias instituciones, programas y políticas en materia de vivienda.

En su recomendación general n° XXIII (1997) , el comité para la eliminación de la discriminación racial se refiere concretamente a la discriminación contra los pueblos indígenas a poseer , explotar, controlar y utilizar sus tierras , territorios y recursos comunales y en los casos en que se les ha privado de sus tierras y territorio, de los que tradicionalmente eran dueños o se han ocupado sin el consentimiento libre e informado de esos pueblos , que adopten medidas para que les sean devueltos (ONU-Hábitat).

8. Conclusiones parciales

En este capítulo he podido concluir que la constitucionalización de los derechos humanos comenzó después de la primera guerra mundial y conjuntamente con la internacionalización de los mismos y pudo verse plasmado en las constituciones europeas, que incluso algunas fueron la inspiración de constituciones de América latina.

Como asimismo se redactaron instrumentos jurídicos internacionales, como también la creación de organismos fundamentales para el desarrollo y protección de los derechos humanos. Con la Declaración Universal de los Derechos Humanos que fue aprobada en 1948 en el cual se establece por primera vez que todos los hombres nacen libres e iguales en dignidad y derechos.

También se puede decir que como fundamento de estos derechos humanos tiene como eje principal a la persona, la cual tiene facultades y prerrogativas, pudiendo reclamar el ejercicio de los mismos sin distinción de ningún tipo de discriminación, todo ello fue fruto de conquistas sociales a lo largo de la historia.

En relación al vínculo que tiene el derecho a la vivienda adecuada con otros derechos puedo decir que, al ser interdependientes, esta relacionados con distintos derechos como la salud, el trabajo, también con derechos políticos tales como el derecho al voto.

También en este capítulo se ha desarrollado la aplicación del derecho en cuestión en relación a distintos grupos de personas tales como mujeres, niños, personas sin hogar, personas con discapacidad, personas desplazadas y los migrantes como pueblos indígenas, que la falta de acceso a la vivienda digna puede considerarse una violación de los derechos humanos.

CAPÍTULO III

MARCO LEGAL

1-Introducción:

En este capítulo se abordará los antecedentes históricos en relación al derecho al acceso a la vivienda en Argentina, con las distintas leyes y programas que se realizaron al efecto.

También se desarrollará las reformas de la Constitución Nacional, el artículo 14 bis, y la incorporación de los tratados internacionales a la misma.

Se analizará las distintas leyes nacionales, la Ley 24.274 de Regularización Dominial, la Ley 24.320 de Prescripción Administrativa, sus requisitos, procedimiento, etc. La Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires, desarrollo e importancia de la misma.

2- Antecedentes históricos

A fines del siglo XIX llegan numerosas personas de Europa producto de la inmigración, la necesidad de alojarse y la cantidad de personas dan lugar a un déficit habitacional que da origen a los conventillos que ofrecían habitaciones en alquiler, con altos niveles de hacinamiento compartidas. En el año 1911 se autoriza mediante la ley 8172 al Banco hipotecario a otorgar créditos para la vivienda. En 1915 se sanciona la ley Nacional de Casas Baratas que consiste en financiar un alquiler barato de una vivienda y su posible adquisición.¹

Teniendo la reforma social como centro de su política, Juan Domingo Perón, tenía como fundamento la idea de justicia social, basada a su vez en una justicia reparadora, entendida esta como la manera de restablecer la paridad entre privilegiados y desposeídos.

Unas de las características esenciales de la declaración de fines de la Constitución Nacional de 1949, una de las características fue formulada, entre otros, en el artículo 38 al establecer la función social de la propiedad.² Esto implicó que junto a otros derechos sociales consagrados en

¹Ley nacional de las casas baratas 1915.

²Constitución Nacional de 1949 artículo 38: La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común. Incumbe al Estado fiscalizar la distribución y la utilización del campo o intervenir con el objeto de desarrollar e incrementar su rendimiento en interés de la comunidad, y procurar a cada labriego o familia labriega la posibilidad de convertirse en propietario de

la constitución entendiéndolo al derecho de propiedad, al igual que los otros mencionados como derechos inherentes a la persona. Incluso, dentro de los derechos del trabajador enumerados en el art. 37 en su inc. F, se estipula el derecho de disponer de vivienda.

En este periodo se le dio un papel fundamental al derecho a la vivienda digna, a la propiedad con fines sociales y esto se vio plasmado en diferentes políticas públicas que se llevaron a cabo. Uno de los principales cambios se vio reflejado en las soluciones que trato de darse en aquel momento a la problemática de la vivienda. Este problema del acceso a una vivienda había tomado gran relevancia desde mediados de los años 30, a raíz del rápido proceso de urbanización que se desarrolló en la época. En este orden de ideas, una de las primeras medidas que adopta el gobierno es la congelar los alquileres y prohibir los desalojos (1943). Esta medida fue prorrogada a través de una sucesión de decretos y leyes. En 1947 es lanzado el primer plan quinquenal sentando las bases para la urbanización así también lo promueve.

Con el golpe de estado de la revolución libertadora se deroga la Constitución del 1949 y se produce la reforma en el año 1957, donde se introduce en el texto constitucional el artículo 14 bis, donde se estipula entre otros derechos el derecho al acceso a la vivienda digna.³

A través de la reforma constitucional del año 1994 se pasa a profundizar y expandir este derecho, con la incorporación de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos (art.75, inc.22, C.N).

3- Artículo 14 bis de la Constitución Nacional

El Dr. Arturo Sampay (1974) expreso que la voz “constitución” deriva de la expresión latina cum statuere, que significa junto estatuir, por lo que etimológicamente significa con una pluralidad de individuos instituir algo.

la tierra que cultiva. La expropiación por causa de utilidad pública o interés general debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el artículo 4°. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invención o descubrimiento por el término que le acuerda la ley. La confiscación de bienes queda abolida para siempre de la legislación argentina. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones ni exigir auxilios de ninguna especie en tiempo de paz.

³ Artículo 14 bis: El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.

Entonces por Constitución se entiende “el modo de ser que adopta una comunidad política en el acto de crearse, de recrearse, o de reformarse”, siendo este acto fundador o refundador de la comunidad política lento o de súbito desarrollo según sea el ritmo que lleve el curso de la historia y que tiene por fin el bienestar de cada uno de esos individuos (Sampay, 1974).

Tedeschi (2005), expresa que la Constitución Argentina fue redactada a mediados del siglo XIX con el espíritu de la época que enaltece entre sus enunciados el derecho a la propiedad, sin protección en ese momento de los derechos sociales, con la única excepción del preámbulo que entre los propósitos de la constitución instituyó “promover el bienestar general”. Aunque del texto original de 1853/60 aún se mantiene algunos artículos con la misma redacción.

Con la reforma de la Constitución Nacional en 1949 se consagró la función social de la propiedad en el artículo 38 y se establecía una amplia protección de los derechos sociales pero sujetos a las calidades determinadas de ciudadanos: los trabajadores, la tercera edad, etc. El artículo 37 protegía el derecho a la vivienda dentro del derecho de los trabajadores al bienestar (Tedeschi, 2005).

Azzali (2010) expresa que la Constitución Nacional de 1949 constituyó la resolución de la cuestión nacional de ese momento y modelo de país con soberanía y justicia social que propugnaba el peronismo histórico. Su principal logro fue dar rango constitucional a los derechos de los trabajadores, sociales y económicos como también crear los instrumentos para que el Estado pudiera realizar esos derechos por medio del ejercicio de la soberanía nacional. El Estado cumplía un rol central en la producción de riqueza como por ejemplo las empresas estatales, distribución de la renta con la intervención en el comercio exterior y la política social.

Con la reforma se hizo un agregado al Preámbulo que sintetiza la filosofía política del proyecto nacional y de la reforma constitucional “la irrevocable decisión de constituir una nación socialmente justa, económicamente libre y políticamente soberana” y de “promover la cultura nacional”(Azzali, 2010).

Se puede determinar las nuevas concepciones constitucionales a partir de los siguientes enunciados tales como la función social de la propiedad, el capital y la actividad económica, el sistema político de protagonismo popular con base en la democracia social, la soberanía nacional y antiimperialista, los derechos de la clase trabajadora y los nuevos sujetos de derecho, la distribución y el trabajo de la clase trabajadora y los nuevos sujetos de derecho, la distribución y el trabajo de la tierra, el federalismo, entre otros (Azzali, 2010).

La dictadura militar en 1955 decreto la necesidad de la reforma de la Constitución y la convocatoria a una Convención Constituyente con la proscripción del peronismo. La convención se reunió en 1957 y sobre la base de la Constitución de 1853 solo se agregó el artículo 14 bis, confirmando el resto del texto de 1853. Con la incorporación del artículo 14 bis en su parte final hace mención explícita al derecho a una vivienda digna “El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: ... el acceso a una vivienda digna”.

4-Tratados internacionales

A través de la reforma constitucional del año 1994 se pasa a profundizar y expandir este derecho, con la incorporación de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos (art.75, inc.22, C.N). Entre ellos: El Pacto Internacional de derechos Económicos, Sociales y Culturales (art.11 inc.1)⁴ del año 1966, al respecto la relatora de la ONU Raquel Rolnik expresa que Argentina es parte de los principales tratados internacionales de derechos humanos , incluido el mencionado pacto, que reconoce el derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho de toda persona a un nivel de vida adecuada; La Declaración Universal de Derechos Humanos (art.25,inc.1)⁵del año 1948 donde se estipula que todo ser humano tiene derecho a un nivel adecuado de vida que asegure entre otros derechos , la vivienda; La Declaración Americana de Derechos y deberes del hombre (art XI)⁶expresa el derecho a la preservación de la salud y al bienestar mencionando a la vivienda entre ellas ;La Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (art.14 inc.h)⁷, la mujer debe

⁴Artículo 11inc.1: Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

⁵Artículo 25 inc.1: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

⁶Artículo 11: Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.

⁷Artículo 14 inc h: Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.

gozar de condiciones de vida adecuadas ;La Convención de los Derechos del niño (art.27 inc.3)⁸ establece que el Estado en caso necesario deberá proporcionar asistencia y programas de apoyo en relación a la nutrición, vestuario y vivienda para el niño. El Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales expresa que el derecho a una vivienda adecuada debe considerarse como “el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.(ONU-Hábitat).

Tedeschi (2005), dice que el artículo 75 inciso 22 de la Constitución nacional establece que estos tratados tiene jerarquía constitucional, por lo cual se debe entender complementarios de los derechos y garantías consagrados por la constitución en su primera parte y están “ destinados a obligar a los estados no solo en la esfera internacional sino en su jurisdicción interna y gozan de las características del derecho internacional de los derechos humanos como norma ius cogens, es decir inderogables, imperativas e indisponibles”. Así mismo estos convenios establecen órganos de fiscalización para cumplimiento de los tratados por lo cual los mismos están autorizados a interpretar los alcances de los derechos protegidos.

El Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales⁹ es el instrumento principal para la protección del derecho a la vivienda. Así en lo relativo al derecho a la vivienda adecuada las Observaciones N° 4 y N°7 del Comité de derechos económicos sociales, y culturales que es el órgano encargado de velar por el cumplimiento del pacto por los Estados, ha establecido los contenidos del derecho a la vivienda adecuada y reglas específicas en materia de desalojos forzosos.

El Pacto internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales junto con el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y la Declaración Universal de Derechos Humanos constituyen la Carta internacional de derechos humanos, que es el pilar de protecciones los derechos humanos de las Naciones Unidas.

El PISDEC contiene un preámbulo que consagra la importancia de los derechos para la realización de la dignidad humana y 31 artículos divididos en 5 partes , la primera parte proclama el derecho a la libre determinación de los pueblos, la segunda establece las obligaciones de los

⁸Artículo 27inc. 3: Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.

⁹Fue firmado el 19 de febrero de 1968 por Argentina y fue aprobado por el Congreso e incorporado a la legislación interna a través de la ley 23.313 del 17 de abril de 1986. Con jerarquía constitucional a partir de 1994.

Estados frente a los derechos y disposiciones sobre el alcance de los mismos , la tercera consagra los derechos protegidos, la cuarta estipula los mecanismos de control y garantía para el cumplimiento de los derechos , la quinta parte trata de aspectos generales.

5-Ley 24.374 de regularización dominial

La ley 24.374¹⁰actualizada por la Ley 26.943, estableció el régimen de regularización dominial en favor de ocupantes de inmuebles urbanos y de las personas que por acto legitimo fueran continuadoras de la ocupación, que tengan como destino principal la vivienda permanente, que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante diez años, con anterioridad al 1 de enero del 2006, y su causa lícita, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de la casa habitación única y permanente. Está ley, si bien es nacional y es la misma de fondo para todo el país, prevé debido al tema territorial, de forma y procedimiento, están reservadas a las provincias. Hay seis provincias y la Ciudad de Buenos Aires que la reglamentaron, ellas son la provincia de Buenos Aires, Santa fe, Salta, Tucumán, Mendoza, la última en incorporarse que lo está haciendo a través de los municipios. Rio negro adhirió, pero solo es operativa en la ciudad de Bariloche por un convenio donde la provincia autoriza a la ciudad a aplicarla.

Se puede decir que la regularización dominial es el camino que deben realizar los habitantes de un lugar determinado que no siendo dueños quieren convertirse en los verdaderos propietarios de la tierra.

Requisitos para ser beneficiarios de la ley

- Ser ocupantes de los lotes urbanos con posesión pública es decir a la vista de todos
- Pacífica: Es decir sin violencia sobre el bien o la persona.
- Continua: Es decir permanente sin interrupciones y sin haber recibido denuncia por usurpación o que se cuestionen su derecho a permanecer en el lugar.
- No ser propietario de otro inmueble.

Las personas que pueden ser beneficiario de la mencionada ley son:

- Los ocupantes originarios, persona física, en su defecto el que sigue.

¹⁰Ley 24.372.

- La esposa o esposo y sus sucesores hereditarios que hayan continuado la ocupación, en su defecto.
- Los que convivieron con el ocupante originario recibiendo trato familiar con anterioridad al 1 de enero del 2006, en su defecto.
- Los que continuaron con la posesión a través de un acto legítimo.

Los que no pueden realizar el trámite son:

- Los que sean propietarios o poseedores de otro inmueble.
- Los ocupantes de inmuebles cuya características superen lo estipulado por la ley.

Documentación requerida:

La documentación se hará únicamente en el organismo autorizado por la provincia.

Para iniciar el trámite deberá presentar original y fotocopia de la siguiente documentación.

- Documento de identidad
- ✓ Del solicitante (beneficiario) y su cónyuge, con el domicilio actualizado y libreta o certificado de matrimonio.
- ✓ Si es viudo o viuda o son herederos del comprador u ocupantes originarios, acreditar parentesco con partida de nacimiento del solicitante y certificado de defunción.
- Boleto de compraventa, libreta de pago, cesión de boleto, planos etc.
- Boleta de pagos de impuestos (municipal-inmobiliario) anteriores al año 2006.
- Boletas de pagos de servicios (luz, tel., gas, agua).

Si no se contara con la documentación boleta de pago de impuestos o de servicios se puede presentar cualquier otra constancia que demuestre la ocupación efectiva de la vivienda anterior al año 2006, como por ejemplo planos de instalaciones, boletines escolares, constancia de la obra social, certificado de trabajo etc.

La ley permite acceder a dos resultados posibles de regularización dominial, según las circunstancias de cada caso:

- Escritura pública: Si el propietario accede a transmitir la propiedad, el resultado es una escritura pública que se inscribe en el Registro de la propiedad inmueble.
- O bien el acta notarial, si el propietario, por diferentes causas no quiere o no puede transmitir la propiedad, el resultado es un acta notarial que acredita la posesión del bien, transcurridos 10 años del acta notarial, se transformara en un título de propiedad perfecto.

Cumplido el procedimiento de la ley si no hay oposición del propietario, el escribano redactara la escritura que firmaran el solicitante y la autoridad de aplicación. El beneficiario obtendrá su escritura en las condiciones la ley, inscrita en el registro de la propiedad.

6-Ley 24.320

La Ley 24.320¹¹ modificatoria de la Ley 21.477 ¹² de prescripción administrativa, da la facultad que se delega en el poder ejecutivo provincial, cuando acredita la posesión que establecía el Código Civil en el artículo 4015, es decir 20 años de posesión, habilita a reclamar judicialmente que se inscriba el título al nombre del poseedor del inmueble.

La norma determina el procedimiento de adquisición de inmuebles por parte de los estados provinciales y municipios por el modo determinado por el art 4015, hoy artículo 1899 que estipula “prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No pueden invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión...”

El modo es mediante un procedimiento administrativo en el que los organismos deberán acreditar la posesión por sí o por otra, publica, continúa y pacífica por 20 años.

Se puede regularizar una vivienda a través de este instrumento, utilizando el principio de accesión, el estado provincial o municipal puede aprovechar la posesión de quien ocupa el inmueble. Uniendo una posesión a la otra y acreditando todos los requisitos del procedimiento administrativo, prescribe a favor del Estado con el objeto de realizar simultáneamente la escrituración a favor de los actuales ocupantes.

Las personas que pueden realizar el trámite

¹¹Ley 24.320.

¹²Ley 21.477.

- Los ocupantes originarios, persona física, en su defecto el que sigue.
- La esposa o esposo y sus sucesores hereditarios que hayan continuado la ocupación, en su defecto.
- Los que convivieron con el ocupante originario recibiendo trato familiar con anterioridad al 1 de enero del 1994, en su defecto.
- Los que continuaron con la posesión a través de un acto legítimo.

Documentación requerida

Habrá que confeccionar un legajo con la siguiente documentación. Para iniciar el trámite deberá presentar original y fotocopia de la siguiente documentación.

- Documento de identidad
- ✓ Del solicitante (beneficiario) y su cónyuge, con el domicilio actualizado y libreta o certificado de matrimonio.
- ✓ Si es viudo o viuda o son herederos del comprador u ocupantes originarios, acreditar parentesco con partida de nacimiento del solicitante y certificado de defunción.
- Boleto de compraventa, libreta de pago, cesión de boleto, planos etc.
- Boleta de pagos de impuestos (municipal-inmobiliario) anteriores al año 1994.
- Boletas de pagos de servicios (luz, tel., gas, agua).

7-Ley 14.449

La ley 14.449 de acceso justo al hábitat de la provincia de Buenos Aires se dota a los municipios las facultades para crear suelo urbano, de equipamiento comunitario y obras barriales, Incluye la creación de fondo fiduciario a partir de impuesto a los baldíos urbanos, con el cual se afrontan los costos de expropiación y de creación de suelo urbano. Otorga asistencia técnica en materia de ordenamiento urbano y territorial.

La ley 14.449 tiene como objeto promocionar el derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable.

- ✓ Crea en el ámbito de la autoridad de aplicación, el programa de lotes con servicios.
- ✓ Crea el régimen de integración socio urbano de villas y asentamientos existentes a la fecha de promulgación de la ley.

- ✓ Crea el registro público provincial de villas y asentamientos precarios.
- ✓ Establece la convocatoria a mesas de gestiones participativa para la urbanización de villas ya sea asentamientos integrantes por representación del municipio involucrado del poder legislativo, del barrio implicado y del defensor del pueblo.
- ✓ Crea el fondo fiduciario público, sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat.
- ✓ Establece a partir del ejercicio fiscal 2013 una contribución adicional del 50 % del impuesto inmobiliario total correspondiente a la planta urbana vacante o baldío cuya recaudación se destinaria al referido fondo fiduciario.
- ✓ Establece exenciones impositiva sobre los ingresos brutos , sellos y tasas retributivas de servicios para las operaciones de financiamiento en el marco de este sistema, establece apoyo a cooperativas de ahorro y crédito en viviendas y hábitat, contempla el establecimiento de zonas de promoción del hábitat social, dispone que los municipios establezcan una contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria no inferior al 10 % de la valorización generada por acciones del municipio , regula la determinación presunta y el pago a cuenta para los grandes desarrollos inmobiliarios de contribuciones determinados por el municipio.
- ✓ Establece la constitución de consorcios urbanísticos, así mismo la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.
- ✓ Crea el consejo provincial de la vivienda y hábitat integrado por representantes la autoridad de aplicación, organizaciones no gubernamentales, colegios profesionales, autoridades municipales, universidades públicas con sede en la provincia y poder legislativo
- ✓ Modifica el decreto 8912/1977 por decreto 3389/1987 ley de ordenamiento territorial y uso de suelo.

8- Conclusiones Parciales

En este capítulo he podido concluir en relación a los antecedentes históricos, que el déficit habitacional se produjo con la inmigración y la falta de política pública en materia de viviendas, lo que dio lugar a los conventillos, aunque luego se sancionaron varias leyes para mitigarla.

También con la reforma de la Constitución Nacional en 1949 se establece la función social de la propiedad y se incorpora por primera vez los derechos sociales en nuestra Carta Magna.

Con el golpe de estado de la Revolución libertadora, se derogó la Constitución de 1949 y se produce la reforma de 1957, incorporando el artículo 14 bis donde se consagra y se hace mención explícita al derecho al acceso a la vivienda digna.

Con la reforma de 1994, se incorpora los tratados internacionales de los derechos humanos a la Constitución, teniendo jerarquía constitucional, siendo el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales un instrumento principal para la protección del derecho a la vivienda digna y adecuada, siendo el Comité, el órgano encargado de velar el cumplimiento por partes de los Estados del mencionado pacto.

En relación con la Ley Nacional N° 24.374, la cual establece que las personas que han ocupado un inmueble y que acrediten la posesión pública y pacífica, con causa lícita, continua durante 10 años al 1 de enero del 2006, no habiendo oposición al respecto, pueda obtener la escritura del inmueble y la Ley 24.320 de Prescripción Administrativa que tiene los mismos requisitos pero con fecha anterior a 1994, tiene por finalidad también que los ocupantes puedan obtener la escritura con ocupación durante 20 años. La ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires tiene por finalidad la creación de instrumentos legales para lograr la regularización dominial, la urbanización y el mejoramiento habitacional en los barrios de sectores vulnerables.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

1-Introducción

A continuación se citara fallos que tienen que ver con la temática planteada, en los autos caratulados Zarate Villaba, Juan Ramón y otros c/ GCBA s/ amparo, con expediente 17699/2010¹³, la jueza Elena Liberatori ordenó al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que se abstuviera a efectuar desalojos o cualquier medida de carácter segregativo o expulsivo en relación a los moradores del barrio Rodrigo Bueno y que adoptara las decisiones tendientes a la efectiva integración urbanística y social de dicho barrio.

Como también se analizara el fallo, en los autos caratulados Castronuovo de Santandrea S.A c/ Taccari Carlos Alberto y otros s/ejecución de alquileres con expediente 18141/1994¹⁴, un grupo de vecinos, habitantes de un conventillo de la Boca comenzó un largo proceso para evitar ser expulsados de su vivienda. En año 2012 el propietario inicia juicio de desalojo, que fue radicado en el juzgado Nacional en lo Civil N° 1 a cargo del Dr. Gustavo Caramelo.

2- “Zarate Villaba, Juan Ramón y otros c/ GCBA s/ amparo”

En los autos caratulados Zarate Villaba, Juan Ramón y otros c/ GCBA s/ amparo, con expediente 17699/2010, los actores en su carácter de vecinos del barrio Rodrigo Bueno, el cual está ubicado en costanera sur entre la ex ciudad deportiva de Boca Junior y la reserva ecológica presentaron una acción de amparo en el año 2005 contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, contra el decreto 1247/ 2005, mediante el cual ellos aducen que intentan desalojarlos. Solicitan que se les garantice el derecho al disfrute de una vivienda digna, ya se urbanizando el barrio o garantizando una vivienda digna dentro del radio de la ciudad en los términos previstos por la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires (artículo 31) Constitucional Nacional artículo 14 bis y tratados internacionales con jerarquía constitucional.

¹³Jdo. Nac. Civ. Y Com. N° 1 – “Zarate Villaba, Juan Ramón y otros C/ GCBA S/ Amparo” - (2010)

¹⁴Jdo. Nac. Civ. Y Com. N° 1 – “Castronuovo de Santandrea S.A. C/ Taccari, Carlos Alberto y otros S/ Ejecución de Alquileres – (1994).

Manifiestan que viven en dicho barrio hace 20 años, momento en el cual los terrenos pertenecían en un total de abandono y actualmente numerosas familias, todas con hijos menores de edad, poseen casa construidas con algunas comodidades y servicios. Con el aumento de la crisis económica fue aumentando la cantidad de familias y en la actualidad llegan a 400 familias con una cantidad de menores de edad.

Afirman que el barrio Puerto Madero es muy cercano al barrio Rodrigo Bueno y años atrás la ciudad no dio ninguna importancia al sector costanera sur, pero actualmente y ante la recuperación edilicia y económica del barrio Puerto Madero, donde los inmuebles cotizan en U\$4.000 el metro cuadrado, ahora el G.C.B.A pretende a cualquier costo desalojar a las familias de humilde condición económica que allí habitan.

También denuncian la existencia de una playa judicial donde existe una cantidad importante de automóviles abandonados y siniestrados pertenecientes a la seccional N° 22 de la Policía Federal Argentina.

Al contestar el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires la demanda rechazó la acción aduciendo que el predio en cuestión está afectado a la reserva ecológica. Además, expresa que ofreció a los habitantes del barrio, para solucionar su problema habitacional a través del decreto 1247/05 la opción de elegir entre un subsidio por única vez o un mutuo con garantía hipotecaria a través del procedimiento de la ley 341.

En el considerando la jueza habla de los antecedentes facticos y expresa que la licenciada en antropología María Carman, en su trabajo “El principio de máxima intrusión socialmente aceptable o los diversos grados de legitimidad de las ocupaciones urbanas” expone diversos argumentos que encuadran con la cuestión de este pleito, en relación a los antecedentes históricos, sociales y culturales del barrio en cuestión.

La licenciada expresa que, con la llegada de la democracia en 1983, se inicia el operativo retorno sobre la ciudad. La localización de los pobres en la ciudad y en particular en zonas céntricas les permite oportunidades económicas para satisfacer algunas necesidades, aunque las reparticiones de estado, como también sectores de clase media parten del supuesto que estos nuevos intrusos urbanos no deben ni merecen vivir en la ciudad, ni en sus barrios cotizados.

Estos ocupantes son marginales por no estar en los márgenes y haberse atrevido fijar residencia en el corazón mismo de la ciudad soñada como ideal. Las villas serian una suerte de

hábitat natural de los pobres, las cercanías físicas de los indeseables, amenaza el estatus y la identidad de los vecinos nobles.

Por definición, los marginales deberían vivir en los márgenes de la ciudad y no en sus barrios céntricos. Las ocupaciones vulneran el principio de máxima intrusión socialmente aceptable, concepciones estigmatizadoras pesan sobre los habitantes indeseables de la ciudad, la permanencia de la pobreza en el territorio vuela falso los discursos que culpan a los pobres de su miseria.

En el informe sobre el asentamiento de costanera sur, fruto de un trabajo colectivo con los habitantes, aporta datos interesantes, trabajo de campo denominado “Proyecto de investigación plurianual 2004-2006” realizado por las Licenciadas María Carman, María Florencia Girola, María Eugenia Crovara, Vanina Lekerman y María Paula Yacovino, todas profesionales de antropología social de la Universidad de Buenos Aires e investigadoras del Conicet.

Señalan que forman parte de los sectores populares de la población, noción que alude a una población que tiene la imposibilidad de acceder a la vivienda urbana por medio de los mecanismos de mercado ya sea en propiedad o mediante alquiler, exclusión de programas de vivienda, se las arreglan por las suyas para resolver carencias básicas.

Las licenciadas informan que en su trabajo que las tierras en las que se asentaron los primeros pobladores fueron ganadas al río como parte de un proyecto de construcción de un centro administrativo de la ciudad en el año 1978 por la dictadura militar.

En 1984 se abandonó definitivamente el proyecto es cuando comienzan a surgir distintas especies animales y vegetales. En 1986 se la declara parque natural y zona de reserva ecológica, dependiente del Gobierno de la ciudad. En el año 1991 comienza a administrarse a través de la entonces Subsecretaría de medio Ambiente.

En cuanto al momento de origen del barrio los entrevistados coinciden en el año 1980 y por lo cual todavía no había sido instituida como reserva, aunque el Gobierno de la Ciudad plantea que primero se habría creado la reserva ecológica y luego de ello habrían irrumpido los moradores alterando la vida de las especies, perturbando la flora y fauna del lugar.

El barrio Rodrigo Bueno cobra existencia pública por los artículos periodísticos a fines del 2004 cuando los moradores son denunciados.

A mediados del 2005 se procede al desalojo del Barrio Rodrigo Bueno, provocando el desplazamiento voluntario de 175 familias a través de un subsidio habitacional, cabe destacar que

en la zona donde se encuentra situado el barrio, se caracteriza a partir de los 90 por crecimiento de inversiones extranjeras y estatales orientadas a modernizar, embellecer y así obtener altas tasas de ganancias.

Las investigadoras afirman que con el traslado que estaba ubicado en el interior de los actuales límites de la reserva, junto al que se encontraba en la zona de prefectura, comienza la formación y el crecimiento del actual barrio.

Con esto queda claro uno de los puntos más discutidos que este expediente acerca de si el barrio ocupa la reserva ecológica, se aprecia de las conclusiones de las expertas, así como del dictamen del Sr Asesor Tutelar Dr. Moreno, quien expresa que el actual barrio Rodrigo Bueno es continuador del asentamiento originario del 1980, el cual ha venido a quedar dentro del límite sur del predio que luego conformará la actual reserva ecológica.

La secuencia de las ordenanzas demuestra esta circunstancia, la ordenanza 4079 del año 1985, establece la prohibición de descarga de escombros o de cualquier otro género de material de desecho o residuo, así como el tránsito o permanencia de personas en el área de relleno de la costanera sur. Por lo cual la ordenanza mencionada es una prueba irrefutable que ese lugar era una área de relleno donde se volcaban escombros desechos y residuos de la ciudad, habiendo ya personas habitando.

La ordenanza 4127 de 1986 es con la cual se procede la afectación del lugar como parque natural y zona de reserva ecológica en los terrenos ganados al río de la plata frente a la costanera sur, comprendidos entre el malecón de dársena norte y la ciudad deportiva del club Boca junior, sin expresar nada en cuanto la existencia del asentamiento humano, ya existente por entonces, desde los inicios del 80.

Comienza así la cadena de olvidos hacia esas personas por parte del Estado y a la vez, también como se arman los eslabones de actos propios, en ese caso, el de las omisiones estatales. Mientras los que molestan a todos los efectos (la reserva, los emprendimientos inmobiliarios, el paisaje, la ecología, etc.) son los moradores del barrio, cuando a fojas 114 es agregada una foto donde se visualiza un cementerio de autos siniestrados que son derivados por las comisarias 1 , 22, y 26 y la Superintendencia de drogas peligrosas.

De la foto área resulta que dicho depósito de autos bordea al barrio. El coordinador de la orientación toxicológica de la facultad de medicina de la Universidad de Buenos Aires, explica sobre los efectos nocivos del mencionado depósito de autos ya que puede provocar

enfermedades, como también el riesgo que en el deterioro de los mismos presenten bordes cortantes o punzantes y los niños y adolescentes pueden lastimarse como también desde el punto de vista químico por la contaminación en el aire como también en el agua, afirmando que es necesario evaluar la conveniencia de erradicación del depósito.

Intereses económicos y consecuente segregación socio espacial de los residentes en el barrio se encontraron rápidamente en el ojo de la tormenta desatada por intereses de tres actores que codician esas tierras que están estratégicamente situadas, la corporación puerto madero, que busca extender su intervención para obtener renta inmobiliaria, la reserva ecológica costanera sur que bajo el argumento del espacio público busca ampliar sus dominios y la empresa Irsa que adquirió los terrenos que pertenecían a la ex ciudad deportiva de Boca Juniors, contigua al asentamiento para construir un barrio privado en altura de varias hectáreas, bajo el nombre de Urbanización Santa María del Plata planea levantar 20 torres sin que medie ninguna explicación por el impacto ambiental que ocasionara en el área.

Las investigadoras describen las consecuencias que traerá una eventual relocalización de las familias que vive en el barrio. todos los estudios sobre procesos de deslocalización y desalojo de población desde su lugar de residencia hacia un nuevo y tal vez incierto, siempre se producen en clima de alta tensión y pronunciado nivel de conflicto. Esta situación es vivida como un drama social por parte de la población afectada, un proceso compulsivo en el cual los moradores no participan voluntariamente o lo hacen escasa e indirectamente.

En el año 2005 el gobierno de la ciudad de buenos aires comenzó a intervenir más en el barrio, ya no proveía casillas o chapas, sino que se otorga subsidios habitacionales si se retiraban del lugar, planteando la ilegalidad de la ocupación de los predios, argumentando la recuperación del espacio público para la reserva. Los montos de los subsidios eran según la composición familiar \$7000 por persona sola, \$15000 por pareja, \$20000 por grupo familiar de hasta cuatro personas, \$700 más por cada integrante que se suma al grupo familiar.

El decreto 1247/05 expresa "... parte del predio ubicado en la reserva ecológica se encuentra ocupado por un asentamiento poblacional (...) dicho asentamiento no posibilita el pleno desarrollo ambiental de la reserva (...) impactando negativamente en su ecosistema..."

El desalojo no es una alternativa humana y jurídicamente viable. El relator especial Miloon Kothari sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a una vivienda adecuada

expresa que mediante los desalojos forzosos las personas se quedan sin hogar frecuentemente y en la miseria sin medios para ganarse la vida y sin acceso real a recursos jurídicos o de otro tipo. Producen frecuentemente daños físicos y psicológicos a las personas afectadas con especial repercusión para las mujeres y los que viven en la extrema pobreza, niños, pueblos indígenas, minorías y otros grupos vulnerables. Como también expresa los pasos que deben dar los estados para proteger los derechos humanos antes, durante y después de los desalojos entre ellos evaluar los efectos del desalojo ante del desplazamiento como así mismo instar a que se ofrezca indemnización restitución y rehabilitación adecuada, adopción de medidas para garantizar que las fuerzas del mercado no aumenten la vulnerabilidad de los grupos de bajos ingresos y marginados ante desalojos forzosos.

El Sr Asesor Tutelar Dr. Gustavo Daniel Moreno en su dictamen expreso que el gobierno de la ciudad aduce que primero se creó la reserva ecológica y luego lo habrían invadido los moradores del barrio Rodrigo Bueno, perturbando la vida de las especies, la flora y la fauna del lugar, pero si se revisa la cronología de los sucesos se puede observar que el barrio estaba con anterioridad a la creación de la mencionada reserva.

Como prueba mencionan que el diario la nación del 29 de diciembre de 1986 aparece una nota referida a la reserva ecológica titulada “La municipalidad quiere reformar el régimen de la reserva ecológica” y que el entonces Subsecretario de desarrollo urbano, arquitecto Cuneo habla de la existencia del barrio, señalando “... hay un embrión de villa miseria...”.

El Asesor Tutelar cuando realiza el reconocimiento en el acta transcribe entre otros lo expuesto por el Sr Otasirio Rodríguez Contreras, quien menciona que “... vive allí desde hace 28 años y que no había nadie allí en esa época, en el primer gobierno de Aníbal Ibarra había 24 familias y que desde el Gobierno de la Ciudad les proveía en ese entonces materiales para que se fueran de donde estaban, hasta donde están ahora.

En consecuencia, refiere que las pruebas surgen con claridad que el barrio será anterior a la reserva y el estado no desconocía la existencia de barrio, sino que además contribuyó a conformarlo ya que aportó materiales para construir casillas precarias que les ofrecían a los habitantes, como relataron los vecinos en el reconocimiento judicial.

En relación al depósito que de las pruebas, resulta llamativo que el Gobierno de la Ciudad se pronuncie sobre el perjuicio que los habitantes del barrio Rodrigo Bueno le provocan a la reserva ecológica, como al medio ambiente por la alteración en la flora y fauna y omite

deliberadamente señalar el daño que el depósito de automotores de la policía federal argentina origina a los vecinos que disfrutan de la reserva.

Entre los graves perjuicios ocasionados por el depósito mencionado esta la contaminación de la tierra y mapa por metales y otros materiales que tardan mucho tiempo en degradarse, como también enfermedades.

En el sentido el ministerio público tutelar acompaña la denuncia de dos padres que habitan junto con su grupo familiar en el barrio, quienes expresaron que les habían entregado los resultados de los estudios médicos realizados a sus hijos en el Hospital Garrahan, en los cuales encuentran diferentes niveles de plomo en sangre de los niños.

El Dr. Moreno expresa que en la causa ni se ha podido establecer un anteproyecto de urbanización y refiere al informe del arquitecto Jaime Sorin ex decano de la facultad de arquitectura y urbanismo de la universidad de Buenos Aires al presentar un informe acerca de la posibilidad de urbanización del barrio, expresa que no ha contado con la información suficiente. El arquitecto Sorin refiere que el barrio constituye “ un entramado socio-espacial solidificado en el tiempo y es perfectamente posible articularlo con el resto de la ciudad de la que naturalmente forma parte “, Como así mismo expresa que “ ya está urbanizado , aunque con leyes diferentes a las que constituyen la ciudad de los códigos de edificación, la “ ciudad formal”, siendo necesario “ no desaprovechar la potencialidad de esta legalidad propia, que necesita que se encuentren los mecanismos que permitan integrar ambos espacios respetando la historia de cada uno”.

En cuanto a la estructura del barrio, por el trazado profundo perpendicular a la Av. España no permite la visualización y buen acceso al barrio y reclama que la primera acción se dirija a la producción de una plaza de acceso como fachada hacia el exterior, consolidación del sistema de pasillos, construcción de pequeñas plazas en los lugares vacíos para espacio de convivencia.

También manifiesta el retiro de los vehículos del depósito judicial, la descontaminación del suelo, la limpieza del borde del canal con el retiro de basura y restos de obras.

Afirma que hay que pensar en una solución colectiva basada en la permanencia y completamiento de lo ya logrado y en la destrucción y expulsión.

En el análisis jurídico de la jueza expresa que el derecho a la vivienda digna es un derecho humano fundamental, reconocido por normas de nivel constitucional tanto nacional como local e internacionales. Lo mismos además de reconocer ese derecho, ponen en cabeza de las autoridades gubernamentales, las obligaciones correspondientes para que ese derecho no sea mero discurso y

en consecuencia el reconocimiento y eficacia del derecho en cuestión tiene toda la protección judicial ante cualquier desconocimiento.

“El único título exigible, por ende, es el que da a los amparistas, su condición de seres humanos y es una obligación del Estado llevar adelante políticas sociales y medidas concretas de mejoras de cada una de estas condiciones”.

Las normas de la administración tienen como límite y vínculo los derechos fundamentales y en este caso es la vivienda y las medidas para hacerlos efectivos deben ser realistas. La problemática que concita este amparo, está en juego cuestiones que conciernen con la condición humana, dignidad y respeto.

La jueza expresa en relación a la supuesta no revisibilidad judicial de los programas sociales de la ciudad, afirma que “ todas potestad discrecional se apoya en una realidad de hecho que funciona como presupuesto factico de la norma de cuya aplicación se trata... y en tanto esos hechos no se encuentren revertidos o por una mejora en las condiciones de vida de los actores , esta vía seguirá siendo apta para decirle a la administración...., las personas tienen un derecho fundamental al que se debe proteger y al cual darle eficacia”.

El lugar que corresponde al gobierno de la ciudad en este caso, es el de cumplir un rol rigurosamente imparcial y genuinamente igualitario de todos los actores involucrados, alejado así de la actual situación de avasallamiento de unos sobre otros.

La jueza Liberatori resuelve declarar nulos de nulidad absoluta e insanable del Decreto 1247/05 y su modificatorio 2136/06 por ser contrarios a la Constitución de la Ciudad de Bs As. Como también el Gobierno de la Ciudad debe abstenerse a efectuar desalojos o cualquier medida de carácter segregativo o expulsivo en relación a los habitantes del barrio Rodrigo Bueno. Adoptar decisiones necesarias y debidas tendientes a la efectiva integración urbanística y social con participación efectiva a los residentes en relación a los proyectos de reurbanización.

Así mismo declara la inconstitucionalidad del límite sur de la reserva ecológica establecida en la Ordenanza 41.247, por omitir la preexistencia del barrio en ese lugar y tomar las medidas necesarias para desafectación formal” de los terrenos del Barrio Rodrigo Bueno como parte integrante de la reserva ecológica.

Decreta la incorporación del barrio Rodrigo Bueno al programa de radiación e integración de villas de la ley 148 y ordena al Gobierno de la Ciudad que presente en el término de 120 días un plan de integración urbana y social del barrio, que deberá contener plazos de ejecución,

cronogramas de obras como también del gobierno de la ciudad debe articular con la nación o con las empresas concesionarias, la provisión de los servicios públicos esenciales.

También ordena la descompactación y traslado de los automóviles ubicados en el predio ocupado por la policía federal argentina y que el gobierno de la ciudad efectúe en el término de 30 días un informe técnico a fin de determinar el grado de contaminación y afectación sobre la salud de los habitantes del barrio, como también presentar una propuesta para sanear el suelo, realizar un estudio epidemiológico de la población de menor edad que permita determinar la afectación a la salud de la existencia del depósito de autos.

3- “Castronuovo de Santandrea S.A c/ Taccari Carlos Alberto y otros s/ejecución de alquileres”

En los autos caratulados Castronuovo de Santandrea S.A c/ Taccari Carlos Alberto y otros s/ejecución de alquileres con expediente 18141/1994, el Sr. Alberto Librandi compró en una subasta el 23 de septiembre, el inmueble ubicado en la calle Ministro Brin n° 1251 /53/57 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ocupado por quince familias y en el mal estado de conservación. Con fecha 31 de mayo del 2007 se le otorga la posesión, e íntima a los ocupantes a restituir la tenencia bajo apercibimiento de desahucio.

El Sr Librandi denunció que el inmueble se encontraba habitado por varias familias y que había menores, pretende la entrega del libre de ocupantes en ejercicio de su derecho de propiedad y en el mismo habitaban 22 menores con sus familias y una persona enferma que no se podía trasladar, por lo cual el derecho a la vivienda se vería vulnerado si se quedaban en situación de calle.

El juez Caramelo ordenó librar oficio al Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para que tomara las medidas necesarias para censar a los niños y para que pueda determinar si las familias podían ser incluidas en algún plan social del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

La Sra. Defensora de Menores asume la representación de los menores. El Consejo de los derechos de niños, niñas y adolescentes del gobierno de la ciudad informó que la solicitud había sido enviada a la Subsecretaría de fortalecimiento familiar y comunitario y al instituto de la vivienda de la ciudad de Buenos Aires.

El gerente de crédito de IVC informo que no contaban con unidades de viviendas libres y en condiciones técnico administrativas para ser adjudicadas, así mismo señalo que las distintas operatorias se encontraban agotadas en su totalidad. Pero cuando se modificará esa situación, procuraría una adecuada solución habitacional.

Sin embargo, a los padres de los niños a concurrir a la calle carabela para ser asesorados de la operatoria de la ley 341, (créditos hipotecarios) en procura de una adecuada solución habitacional.

La defensora de menores solicito a la subsecretaria de fortalecimiento familiar y comunitarios para que informara de las diligencias realizadas , no hubo respuesta por parte de ésta última por lo cual el juez intimo bajo apercibimiento de multa de \$ 100 por cada día de demora y de considerarlo incurso en el delito de desobediencia, al director General de atención inmediata, de la mencionada subsecretaria, para que en el plazo de 10 días informara las medidas adoptadas para brindar protección y contención como también respuesta a la problemática habitacional de la familias.

Vencido dicho plazo se impuso la multa al director hasta que diera cumplimiento a lo solicitado, también el juez intimo al Sr Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para que dé cumplimiento bajo apercibimiento de incurrir en el delito de desobediencia.

El Sr Librandi había aceptado un plazo razonable para que las familias dejaran el inmueble dando así muestras de colaboración para que se encontrara una solución que evitara dejarlos en situación de calle.

El Juez caramelo entendía que el obligado directo en materia de derechos humanos era el Estado y no el particular, quien se veía perjudicado ante la falta de restitución del inmueble y expresaba que la “vivienda tiene para las personas un valor que excede lo patrimonial, se trata de un espacio de intimidad, de protección, de desarrollo personal, de construcción de proyectos y afianzamiento de vínculos familiares, de disfrute, de trabajo y reflexión”

Así mismo señalo que el acceso a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la normativa internacional de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida razonable (art 25 párrafo de la Declaración Universal Derechos Humanos) y que el Pacto Internacional de Derechos Económicos , Sociales y Culturales estipula “ el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso la

alimentación, vestido, y vivienda adecuadas y a una mejora continua de las condiciones de existencia” en su artículo 11.

También argumento que el PISDEC establece en relación a los Estados la obligación de adoptar medidas para el disfrute de los derechos en el consagrado “hasta el máximo de los recursos que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos... reconocidos”.

El juez también entendí que en este proceso se le había dado intervención temprana a los organismos del Gobierno de la ciudad para que adoptaran medidas necesarias, pero también la solución no puede estar sujeta a que los ocupantes se encontraran en situación de calle, sino que se debía actuar preventivamente.

El juez también intimó a la Sra. Ministra de desarrollo social del gobierno de la ciudad para que en 72 horas informara las medidas adoptadas y las soluciones habitacionales propuestas a la familia.

Se realizaron una serie de audiencias para buscar solución consensuada entre los ocupantes y el propietario y los organismos dependientes del gobierno de la ciudad, y luego se incorpora la Comisión Nacional de tierras para el hábitat social “Padre Carlos Múgica”.

En unas audiencias realizadas el representante del ministerio del desarrollo social expuso que solo contaban con recursos para atender emergencias tales como subsidios, traslado de hogares, programas alimentarios entre otros y que las respuestas habitacionales correspondían al IVC.

El director general de atención inmediata propuso el otorgamiento de subsidios con fines exclusivamente habitacionales de hasta \$ 18.000, en cuotas de hasta \$ 1.800 de acuerdo a la composición del grupo familiar. Se presentó también el presidente de la Comisión de tierras que manifestó que dicho organismo se encontraba abocado a buscar una solución al conflicto, solicitando la suspensión de cualquier medida de desalojo ya que el inmueble estaba ocupado por 14 familias con varios menores, solicitando la fijación de una audiencia con intervención de todas las partes.

El juez advirtió que el inmueble no está apto para su habitabilidad, de acuerdo a un informe del defensor del pueblo y era necesario citar al IVC y a la dirección general de bienes,

como también que el sr jefe de gobierno para que expresara quien era el funcionario con jerarquía y competencia para tomar decisiones y coordinar las soluciones habitacionales.

La Comisión de Tierras propuso que, si el IVC ponía en su funcionamiento la ley 341, podría colaborar con la conformación de una cooperativa, ayudar en la subdivisión, planos y escritura gratuita incluso aportar dinero para la compra del inmueble.

El Procurador que fue la persona encargada de representar el gobierno de la ciudad señaló que el IVC había evaluado la situación crediticia de cada uno de los ocupantes, para determinar si pueden acceder al crédito y la hipoteca, además del previsto en el decreto 690 que refiere a los subsidios.

El propietario del inmueble solicita \$ 800.000 por la venta del inmueble, otorgando un plazo hasta el mes de marzo del 2014, el juez expreso que en ese tiempo los ocupantes que en ese tiempo debían tratar de aunar esfuerzos y conformar la cooperativa, para avanzar en la búsqueda de una vivienda y obtener los créditos necesarios para acceder a una propiedad.

Posteriormente los ocupantes presentaron las constancias de inicio de los trámites de constitución de la cooperativa de vivienda denominada “Cooperativa de vivienda Crecer en Ministro Brin limitada” e informaron que ya habían realizado el curso de capacitación. El Instituto nacional de asociativismo y economía social (INAES) aprobó el estatuto y la autorizo a funcionar como cooperativa.

El juez realizo también una inspección ocular donde pudo comprobar el mal estado del inmueble, pero también la voluntad de la mayoría de los vecinos de comprometerse con la construcción de una solución habitacional, personas dispuestas a mejorar su situación, familias que sufren la pobreza, que se han organizado en una cooperativa de vivienda para buscar una solución a su problemática habitacional, son gente de trabajo, sus hijos concurren a escuelas de la zona. La médica de la salita muy cercana al inmueble , donde los ocupantes atiende su salud , fue el día de la inspección y comento que ella había notado en este proceso un verdadero cambio en el estado de ánimo de ellos , de recuperación de la esperanza frente a un panorama que parecía negro, habían recuperado la autoestima, el juez señaló “salí del lugar con un nudo en la garganta , quería dar una respuesta constitucional adecuada a quienes , por años de desprotección efectiva, tiene más razones para desconfiar de los poderes del Estado que para creer en él”.

Cabe destacar que en la inspección ocular concurrieron casi todos los organismos anteriormente citados, menos los que dependían del Gobierno de la ciudad De buenos Aires.

El juez expreso que el inmueble no es habitable y viven en condiciones deficitarias y riesgosas desde hace tiempo y ha sido a través de esta causa que han tenido algún grado de visibilidad para el Estado, ya que podría haber ocurrido un desastre antes, sin que ningún funcionario del gobierno de la ciudad hubiera movido un dedo para mejorar esas condiciones y tenían conocimientos desde septiembre de 2011 cuando se efectuó un relevamiento del inmueble por el programa Buenos Aires presente.

Los arquitectos de la Facultad de diseño y urbanismo de la Universidad de Buenos Aires explicaron el plan de reforma del inmueble con fondos reembolsables que podrían ser otorgados por el plan de tierras del gobierno nacional los que posteriormente realizaron un plan de obra, que inicialmente fue objetado por el gobierno de la ciudad, pero luego con reformas del mismo lo aceptaron, además por la intervención de la comisión de tierras quienes iban a controlar la ejecución de las obras.

El representante del IVC señalo que, para el otorgamiento del crédito, la vivienda debía ser habitable, finalmente después de varias audiencias más se accedió a otorgar el monto del préstamo hipotecario que fue de \$ 706.364 y el subsidio para los que no pudieron acceder al crédito fue de \$136.500 aceptando el sr Librandi la suma de \$ 846.000 por el plazo de 60 días hábiles.

El juez destaco la solidaridad entre los vecinos que calificaron para los préstamos del IVC, ya que pudieron decidir por una solución individual y decidieron participar con sus vecinos en un fondo común.

El Juez resuelve ordenar al presidente del instituto de la vivienda de la ciudad (IVC) que en plazo de 5 días y bajo apercibimiento de ejecución de depositar las sumas correspondientes a los créditos acordados de setecientos seis mil trescientos sesenta y cuatro pesos (\$706.364).

Ordena a la Sra. Ministra de desarrollo social depositar la suma ciento treinta y seis mil cincuenta pesos (\$ 136.050) correspondiente a los subsidios en los términos del decreto 690/06.

Solicito la intervención a la Escribanía General de la Nación para el otorgamiento de la escritura traslativa del dominio del inmueble a favor de los vecinos que integran la cooperativa, sin costos por tratarse de una solución habitacional alcanzada con ayuda de la Comisión Nacional de tierras para el hábitat social.

Ordena al Sr presidente de la Comisión de Tierra para el Hábitat Social, que efectúe las medidas necesarias presupuestarias administrativas y que se dé inicio a la ejecución del plan de

refacciones y obras propuestas por los arquitectos de la facultad de arquitectura y urbanismo de la UBA.

Que los vecinos del inmueble Ministro Brin 1251/57 tomen conocimiento que hasta terminar las obras, deben extremar las medidas de seguridad para resguardar la integridad física de los habitantes del lugar, desocupando los sectores del inmueble cuando lo indique la dirección de la obra, como así mismo es el director de obra quien tiene la responsabilidad de la adopción de medidas de seguridad para evitar riesgos.

4-Conclusiones parciales

Finalizando éste capítulo he podido concluir que analizando los dos fallos tienen en común, el progresivo deterioro de las condiciones de vivienda y la grave situación de emergencia habitacional en la Ciudad de Buenos Aires. Aunque el déficit habitacional se extiende en varias provincias de la República Argentina.

Esta grave situación la sufre los sectores más vulnerables, los pobres que también responde a una discriminación ya que no pueden vivir en cualquier lugar sino a los márgenes de la ciudad.

También en una sociedad donde el precio al acceso a la tierra o a un inmueble está regulado por las leyes del mercado, donde los pobres y excluidos no tienen acceso, porque sus sueldos no son proporcionales a lo que valen el inmueble, en el caso de Ministro Brin, o sea en las tierras que ocupan los habitantes del barrio Rodrigo Bueno, o porque no pueden acceder a créditos para una vivienda, o por la falta de políticas públicas por parte del Estado para la construcción de las mismas.

En estos fallos he podido observar que ambos jueces, han entendido que los subsidios habitacionales no solucionaban el problema habitacional, sino que los agravaba, ya que las personas estarían en una situación peor, quedarían en la calle. Como también el desalojo produciría una tensión grave en las familias y menores del barrio Rodrigo Bueno como en el edificio de Ministro Brin.

Aunque se puede señalar que en el fallo de Ministro Brin con una actuación impecable del juez Dr. Caramelo, que realizó todas las audiencias necesarias para lograr un acuerdo, incluso intimando a las autoridades del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para que dieran informes

y medidas para una solución. La inspección ocular en el edificio con autoridades y vecinos, donde puedo constatar cómo vivían esas personas todas trabajadoras, de pobreza extrema, pero con ganas de salir adelante que lograron constituir una cooperativa de vivienda “Crecer en Ministro Brin “, comprar el edificio, siendo hoy actuales propietarios del mismo.

CONCLUSIONES FINALES

En el presente trabajo se ha analizado distintos aspectos importantes del derecho al acceso a la vivienda digna, conceptos básicos, etimológicos, marco normativo y protección internacional como también análisis jurisprudencial.

Se puede destacar que existe un reconocimiento al derecho al acceso a la vivienda digna y adecuada como derecho humano de carácter universal, que tiene como fundamento la dignidad de la persona humana, tomando como eje la persona humana con facultades para gozar el disfrute de ese derecho, dicho reconocimiento se ve plasmado a nivel internacional a través de diversos Pactos Internacionales, Observaciones generales, relatorías, etc.

Este nuestro ordenamiento jurídico se ve plasmado y reconocido en nuestra Carta Magna en el artículo 14 bis y en la existencia de diversas leyes nacionales como la ley 24.374 de Regularización dominial, la ley 24.320 de Prescripción administrativa y provinciales como la ley 14.449 de Acceso justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires que tratan esta temática y viabilizan el acceso a la vivienda digna.

Siguiendo la pregunta de investigación ¿Cuáles son las normas que dan cumplimiento al acceso a la vivienda digna estipulado constitucionalmente?, en este caso se puede decir que las leyes analizadas, leyes nacionales como la ley 24.374 de Regularización dominial, la ley 24.320 de Prescripción administrativa y provinciales como la ley 14.449 de Acceso justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires, dan cumplimiento al mencionado derecho, para la población que accede a las mismas.

Sin embargo, el derecho al acceso a la vivienda digna y adecuada implica una serie de deberes por parte de Estado, que difícilmente puedan ser satisfechos o garantizados a corto plazo, teniendo el Estado el deber de garantizar un nivel mínimo de efectividad, los cuales requieren de actos concretos y avanzar en la creación de políticas públicas con el presupuesto adecuado para disminuir el déficit habitacional.

Como también realizar una convocatoria amplia a los actores sociales a formular una serie de medidas, programas y proyectos con financiamientos estatal y privado para movilizar todos los recursos existentes con la finalidad de poder dar una solución definitiva y sustentable a la problemática del déficit habitacional en particular para los sectores más vulnerables que son los que generalmente se ven excluidos del derecho en cuestión.

No es fácil, pero no imposible, para que cada vez más personas puedan gozar del derecho a la vivienda, un tema complejo. Diversos autores han escrito del tema, pero la realidad demuestra que lo que lo sufren el día a día, es la persona que carece de la misma, solamente ellos o las personas que pasaron por esa situación pueden contar y sentir lo que significa e influye en su vida, la falta de vivienda digna.

BIBLIOGRAFÍA

DOCTRINA:

Azzali, J. (2010). Cual es el significado general de la reforma Constitucional de 1949?

Cortés, M. E. y León, M. I. (2004). *Generalidades sobre la metodología de la investigación*. México Universidad Autónoma del Carmen.

Del Rivero, J. (2010). *La vivienda como derecho constitucional*. Mexico: Universidad Juarez Autónoma de Tabasco.

Ekmekdjian, M. (1994). *Tratado de derecho constitucional*. Buenos Aires: Depalma.

Lozano, C. (2009). *Fundamentos del concepto de los derechos humanos*. Bogota: kimpres.

Nicolau Valencia, E. (1992). El derecho a una vivienda digna y adecuada. *Anuario de filosofía del derecho IX* , 305.

ONU-Hábitat. Folleto informativo 21.

Palumbo, L. *El derecho a la vivienda digna en nuestro ordenamiento juridico*.

Rodriguez, E., Apella, G.y Relli, M. (2008). El derecho a tener derechos. En F. d. Galpon sur. La plata.

Sampay, A. E. (1974). Constitución, Justicia y Revolución del mundo contemporaneo. *Revista de Liberación y derecho N°1.Facultad de Derecho y Ciencias Sociales* .

Scatolini. (2011). La prescripcion administrativa:hacia la funcion social de la propiedad. *RAP* , 53.

Tedeschi, S. (2005). *En derecho a la vivienda en Argentina*. Buenos Aires: Copyright.

Villa Durán, C. (2009). *Teoria Dogmatica de los derechos Humanos*. Bogota: Kimpres.

Yuni, J. y Urbano, C. (2006). *Tecnicas para investigar y formular proyecto de investigación*. Cordoba: Brujas.

LEGISLACIÓN:

Constitución Nacional de 1949.

Constitución Nacional.

Pacto Internacional de derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Declaración Universal de Derechos Humanos.

Declaración Americana de Derechos y deberes del hombre.

Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer.

Convención de los Derechos del niño.

Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Ley 24.374 de regularización dominial.

Ley 24.320 de prescripción administrativa.

Ley 14.449 de acceso justo al hábitat.

JURISPRUDENCIA:

Juzg. Nac 1° Inst. Civil “Zarate Villaba, Juan Ramón y otros c/ GCBA s/ amparo”

Juzg. Nac. 1° Inst. Civil N° 1 “Castronuovo de Santandrea S.A c/ Taccari Carlos Alberto y otros s/ejecución de alquileres”.