



**Vivienda  
competencia**

**digna y  
legislativa: el**

**alcance del federalismo en disputa**

**Autor:** Facundo Fernández Roldán

**D.N.I:** 37.004.453

**Legajo:** VABG140859

**Profesor director:** César Baena

**Tucumán, 2025**

**Tema y producto.**

DESCA – Nota a fallo.

**Fallo seleccionado y remisión de una copia**

Tribunal: Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Fecha de sentencia: 6 de febrero de 2025.

Autos: “Raskovsky, Luis Ernesto c/ Perrone, Gabriela Alejandra s/ ejecutivo”

**Enlace:**

<https://sjconsulta.csjn.gov.ar/sjconsulta/documentos/verDocumentoByIdLinksJSP.html?idDocumento=8058001>

**Sumario:** 1. Introducción – 2. Premisa fáctica, historia procesal y decisión de la CSJN – 3. Identificación de la *ratio decidendi* de la CSJN – 4. Descripción del análisis conceptual y antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales – 5. Comentarios del autor – 6. Conclusión – 7. Referencias.

**1. Introducción.**

Dentro de los llamados derechos sociales podemos determinar que el derecho a la vivienda es uno de ellos. La interpretación del régimen de protección de la vivienda, dada su consagración tanto en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional (Const., 1994, art. 14 bis) como en los tratados internacionales con jerarquía constitucional, debe realizarse colocando en el centro el interés del grupo familiar de contar con un hogar digno. Esta garantía resulta esencial para el desarrollo de la familia, considerada la unidad básica de toda sociedad jurídicamente estructurada (Zavala, 2019).

En esta nota a fallo se realizará un análisis de la sentencia de autos “Raskovsky, Luis Ernesto c/ Perrone, Gabriela Alejandra s/ ejecutivo” (Corte Suprema de Justicia de la Nación, SP 348:1, 2025) de la Corte Suprema de Justicia de la Nación -CSJN-. La cuestión de fondo giró en torno al conflicto entre el derecho a la vivienda y la potestad del Congreso Nacional para legislar en materia civil. Específicamente, se trató de determinar si una provincia puede dictar normas que protejan una vivienda única frente a embargos y ejecuciones, como lo hacía la ley 14.432 (Ley 14.432, 2012) de Buenos Aires, sin requerir su inscripción previa. En ese sentido, la CSJN entendió que la norma provincial avanzaba sobre competencias delegadas a la Nación.

La importancia jurídica del fallo se da porque la CSJN fortaleció el principio de supremacía del derecho federal y garantizó la unidad del sistema jurídico, evitando que cada provincia dicte regulaciones que puedan contradecir las normas civiles nacionales. De esta manera, clarificó los límites en la distribución de competencias entre la Nación y las provincias, especialmente en lo que respecta al derecho civil y la inembargabilidad de la vivienda.

Asimismo, la relevancia de análisis del fallo se da porque trasciende el caso individual y se proyecta como un precedente que marca los límites de las políticas públicas locales en materia de derechos sociales. En un contexto en el que la vivienda constituye una necesidad básica y un derecho humano reconocido, la sentencia de la Corte actúa como un recordatorio de que esa protección debe articularse dentro del marco del derecho civil.

En cuanto al problema jurídico, se puede detectar uno de tipo axiológico. Para definirlo, Guastini (2007) señala que los principios jurídicos se caracterizan por ser normas “defectibles”, es decir, su aplicación no es automática ni cerrada, en contraste con las reglas, que son “indefectibles” ya que determinan de forma exacta cuándo corresponde aplicar una consecuencia jurídica. Mientras las reglas presentan un contenido preciso, los principios son más amplios y abiertos, lo que implica una mayor flexibilidad. Ante conflictos entre principios, los jueces suelen utilizar la técnica de la “ponderación” o “balance”, que permite asignarles un peso relativo según las circunstancias específicas de cada caso.

Por tanto, cuando se enfrentan reglas y principios en un mismo caso, se produce una auténtica antinomia normativa, lo que significa que existe un conflicto imposible de resolver mediante conciliación. En estas situaciones, el juez no debe intentar un punto medio ni aplicar parcialmente ambas normas, sino que tiene la tarea de determinar cuál de los principios en disputa posee mayor peso o relevancia en el contexto específico, otorgándole prioridad y dejando sin efecto al otro en esa ocasión (Guastini, 2007).

Atienza y Ruiz Manero (2001), sostienen que la ponderación de principios es un mecanismo esencial para aplicar el derecho cuando los principios en juego entran en conflicto. Adoptan dos enfoques para distinguir entre principios y reglas: uno estructural y otro funcional. Estructuralmente, los principios correlacionan casos con soluciones normativas, igual que las reglas, pero lo hacen de manera abierta e indeterminada.

Funcionalmente, los principios actúan como razones para la acción que deben ser ponderadas, mientras que las reglas funcionan como razones perentorias o protegidas, excluyendo la deliberación sobre alternativas.

Dado que los principios tienen condiciones de aplicación abiertas, su determinación en casos concretos requiere evaluar los factores relevantes del caso y sopesarlos con otros principios o reglas que puedan actuar en sentido contrario. Esta ponderación no busca grados de cumplimiento, sino determinar cuál principio prevalece y, una vez establecido, exige cumplimiento pleno. A diferencia de las reglas, los principios no operan como razones perentorias, sino como razones que deben ser consideradas en un razonamiento jurídico más abierto y deliberativo (Atienza y Ruiz Manero, 2001).

En este caso puntual, se produjo un choque entre una regla (la Ley 14.432 de la Provincia de Buenos Aires) y un principio constitucional (el de legalidad y supremacía del derecho federal). La Ley 14.432 estableció que la vivienda única y de ocupación permanente es inembargable e inejecutable sin necesidad de registración. Esta es una regla concreta, que busca proteger un derecho social: el derecho a la vivienda. Pero al hacerlo, legisla sobre una materia civil, específicamente sobre qué bienes del deudor pueden ser ejecutados para satisfacer deudas.

Por su parte, el principio de legalidad y supremacía del derecho federal, establecido en los artículos 31 y 75 inciso 12 de la Constitución Nacional, determina que solo el Congreso de la Nación tiene facultades para legislar en materia de derecho civil. Las provincias no pueden dictar normas que interfieran en esa competencia. Por lo tanto, la CSJN debió ponderar cuál de estos dos valores poseía mayor peso. Así, priorizó la estructura constitucional del sistema jurídico por sobre la norma provincial que buscaba proteger la vivienda familiar, incluso reconociendo su finalidad tuitiva.

## **2. Premisa fáctica, historia procesal y decisión de la CSJN.**

La causa judicial se originó por la ejecución de un pagaré librado por Gabriela Alejandra Perrone (demandada) a favor de Luis Ernesto Raskovsky (actor). Ante esta situación, el actor promovió, en primera instancia, un juicio ejecutivo en contra de Perrone en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N.º 24. La ejecución recayó sobre un inmueble ubicado en Castelar, en la Provincia de Buenos Aires,

propiedad de la demandada. Tras la orden de remate del inmueble, ella se presentó en el expediente argumentando que se trataba de su vivienda única y que debía gozar de la protección de la ley provincial 14.432, que establece su inembargabilidad sin necesidad de inscripción.

Al decidir, el juzgado antedicho resolvió declarar la inconstitucionalidad de la ley provincial 14.432 de la Provincia de Buenos Aires, que establecía la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única de ocupación permanente sin necesidad de inscripción registral. Consideró que dicha norma invadía competencias legislativas exclusivas del Congreso Nacional, que son propias del derecho común conforme al artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional.

Ante la decisión del juzgado de primera instancia, la demandada presentó un recurso de apelación ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala E. Al apelar ante la Cámara, argumentó que la ley provincial 14.432 que invocaba para evitar la ejecución de su vivienda era constitucional y que su aplicación era compatible con el bloque de constitucionalidad federal. Sostuvo que la norma estaba en consonancia con el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, así como con diversos tratados internacionales de derechos humanos incorporados al orden jurídico argentino (art. 75 inc. 22 de la CN), especialmente en lo relativo a la protección del derecho a una vivienda digna, a la seguridad social y a la integridad de la familia.

Sin embargo, la Cámara resolvió confirmar la sentencia del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N.º 24, que había declarado la inconstitucionalidad de la ley provincial 14.432. En consecuencia, rechazó el pedido de la demandada de suspender la ejecución del inmueble que habitaba con sus hijos. Para ello, sostuvo que, de acuerdo con la Constitución Nacional, la determinación de qué bienes del deudor están protegidos frente a los acreedores es una cuestión de legislación común, por lo tanto, reservada al Congreso Nacional. Según esta interpretación, las provincias no pueden legislar sobre esta materia, ya que estaría invadiendo competencias federales. También destacó que la demandada podía haber recurrido al régimen nacional del bien de familia, previsto en la ley 14.394, que exige la inscripción registral para que opere la protección.

Por último, para culminar con la historia procesal, la demandada dedujo recurso extraordinario federal ante la CSJN. Para ello, alegó que la sentencia de la Cámara era arbitraria, ya que se apoyaba en precedentes (como Banco del Suquía y Romero) que,

según ella, no eran plenamente aplicables al caso por falta de similitud. Defendió que el tribunal debió haber priorizado el derecho social a la vivienda por encima del interés patrimonial del acreedor, más aún, considerando su situación personal: maestra particular, madre con dos hijos menores, y dueña de una única vivienda. Finalmente, la CSJN decidió rechazar el recurso extraordinario federal.

### **3. Identificación de la *ratio decidendi* de la CSJN.**

En cuanto a la sentencia de la CSJN, los jueces Horacio Rosatti, Carlos Rosenkrantz y Ricardo Lorenzetti votaron en conjunto para declarar que el recurso extraordinario federal fue mal concedido y, en consecuencia, rechazarlo. La decisión fue tomada de manera unánime por los tres ministros firmantes, quienes coincidieron en que la sentencia de la Cámara no vulneraba el derecho federal, sino que, por el contrario, lo tutelaba al declarar la inconstitucionalidad de la ley provincial 14.432 por invadir competencias del Congreso Nacional.

En cuanto al problema jurídico axiológico, los jueces de la CSJN ponderaron el principio de legalidad y supremacía. Sostuvieron que la sentencia de la Cámara, al declarar la inconstitucionalidad de la ley provincial 14.432, no violaba el derecho federal invocado por la recurrente, sino que precisamente lo tutelaba. Resaltaron que conforme al artículo 31 de la Constitución Nacional (Const., 1994, art. 31) las normas federales — la Constitución, los tratados internacionales y las leyes dictadas por el Congreso— tienen jerarquía superior frente a las leyes locales.

Asimismo, consideraron que, si bien la ley provincial tenía un fin tuitivo — proteger la vivienda única familiar sin necesidad de inscripción—, ese objetivo no podía prevalecer sobre el marco de competencias fijado por la Constitución Nacional. La CSJN sostuvo que la regulación sobre qué bienes del deudor pueden ser ejecutados o embargados pertenece al derecho común, lo que la convierte en materia de legislación exclusiva del Congreso Nacional conforme al artículo 75, inciso 12, de la Constitución. Al permitir que una provincia regule unilateralmente aspectos del derecho común, como la inembargabilidad de la vivienda sin registración, significaría alterar el sistema de competencias y poner en riesgo la coherencia del orden federal.

En este caso, dijeron que la ley provincial, al disponer que la vivienda era inembargable sin inscripción previa, se oponía al régimen federal del derecho común, regulado por el Congreso, lo que la volvía incompatible. Para sostener esta premisa,

citaron el art. 126 de la Constitución Nacional, donde se dispuso que las provincias no pueden ejercer las facultades que han sido delegadas al gobierno federal, ni tienen autorización para dictar códigos una vez que estos han sido aprobados por el Congreso. Esta disposición es clara al indicar que todas las normas que regulan las relaciones privadas entre personas —ya sean físicas o jurídicas— forman parte del ámbito del derecho civil y comercial, cuya legislación corresponde de manera exclusiva al Congreso Nacional.

Asimismo, citaron el fallo “S.A. Bodegas y Viñedos Arizu c/ Provincia de Mendoza” (Corte Suprema de Justicia de la Nación, SP 156:20, 1929) en donde establecieron que, al otorgar al Congreso la facultad de legislar el Código Civil, la Constitución le ha encomendado la regulación de materias como la organización familiar, los derechos reales, las sucesiones, las obligaciones y los contratos, es decir, todo lo vinculado al derecho común que rige las relaciones privadas entre los individuos.

Finalmente, mediante los fallos “BANCO DEL SUQUIA S.A. c/ JUAN CARLOS TOMASSINI s/P.V.E. APELACION” (Corte Suprema de Justicia de la Nación, SP 325:428, 2002) y “ROMERO CARLOS ERNESTO c/ ANDRES FABIAN LEMA s/DESALOJO - RECURSO DE CASACION E INCONSTITUCIONALIDAD” (Corte Suprema de Justicia de la Nación, SP 332:1488, 2009) argumentaron que la normativa que establece la inejecutabilidad de la vivienda familiar no forma parte del ámbito específico de la “seguridad social”. La CSJN ha sido categórica al señalar que, aunque el artículo 14 bis de la Constitución Nacional relaciona la protección del bien de familia con el deber del Estado de garantizar beneficios de seguridad social, eso no implica que toda norma con ese objetivo pueda ser automáticamente considerada parte del derecho de la seguridad social contemplado en el artículo 75, inciso 12. Por tanto, esta materia queda fuera del alcance normativo de las provincias. En suma, más allá de su finalidad protectora, las normas que regulan la inejecutabilidad de la vivienda pertenecen al derecho civil, ya que rigen las relaciones privadas entre ciudadanos, y por ello escapan a la potestad legislativa provincial.

Ahora bien, veamos la posición del Procurador General de la Nación. Al emitir su dictamen en este caso, sostuvo una posición contraria a la adoptada por la mayoría del Tribunal. Consideró que el recurso extraordinario federal interpuesto por la demandada debía ser admitido. Fundamentó su postura en que la ley provincial 14.432, al declarar la

inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única de ocupación permanente sin necesidad de inscripción registral, no era inconstitucional, sino que podía interpretarse como una manifestación válida de competencias concurrentes entre la Nación y las provincias.

El Procurador entendió que esa norma provincial no invadía el ámbito del derecho común reservado al Congreso Nacional, sino que respondía a una finalidad tuitiva y social, relacionada con la seguridad social, la protección de la vivienda y los derechos de la familia, especialmente en situaciones de vulnerabilidad. Afirmó que el Estado — incluidas sus jurisdicciones provinciales— tiene la obligación de implementar medidas efectivas para garantizar el derecho a una vivienda digna, tal como lo exige el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y los tratados internacionales de derechos humanos con jerarquía constitucional.

En definitiva, sostuvo que la ley 14.432 no contradice la legislación nacional, sino que la complementa, ampliando la protección allí donde las normas federales podrían resultar insuficientes para ciertos sectores vulnerables.

#### **4. Descripción del análisis conceptual y antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales.**

Los derechos sociales no sustituyen ni disminuyen a los derechos civiles, sino que se agregan a ellos. Su reconocimiento no implica una desvalorización de otras clases de derechos; por el contrario, busca visibilizar y afirmar una serie de derechos que, según el espíritu de la Constitución tradicional, ya podían y debían ser tutelados. No obstante, debido a su naturaleza particular, sus objetivos específicos y el reclamo generalizado de su garantía, fue necesario incorporarlos de manera expresa en los marcos jurídicos fundamentales (Cayuso, 2020).

El derecho a la vivienda se encuadra dentro de los llamados derechos económicos, sociales y culturales, comúnmente conocidos como derechos sociales. Este derecho representa un componente esencial dentro del modelo de Estado de bienestar. El entorno donde una persona reside influye de manera significativa en sus oportunidades de desarrollo. La noción central es que la ciudadanía no solo implica la igualdad en el goce de los derechos civiles y políticos, sino también cierta equidad en el acceso al bienestar social (Gil Mc Cawley, 2018).

Desde una perspectiva estrictamente constitucional, la reforma de la Constitución Nacional de 1994 fortaleció la protección de los derechos sociales, incluyendo expresamente el derecho a una vivienda digna en su artículo 14 bis (Pasquet, 2018). Asimismo, Berná Vaccarino (2019), considera que el artículo 75, inciso 22, de la Constitución reconoce el derecho a una vivienda adecuada, en tanto el Estado nacional asume la obligación de respetar y aplicar los tratados internacionales allí enumerados, a los cuales se les confiere jerarquía constitucional.

El derecho a una vivienda digna se inscribe dentro de los derechos humanos de carácter económico, social y cultural. En este marco, tanto los derechos consagrados por la Constitución en su conjunto como el derecho a una vivienda adecuada en particular deben ser comprendidos de forma integral y vinculada. Esta visión resulta compleja, dado que involucra una multiplicidad de derechos que deben garantizarse colectivamente. Si bien en Argentina no existe una norma específica que delimite con precisión el alcance del derecho a una vivienda digna, distintas disposiciones legales pueden interpretarse como expresiones concretas de este principio constitucional, ya que contemplan programas dirigidos a garantizar el acceso a la vivienda (Kohan, 2019).

Por su parte, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha producido, a lo largo de los años, numerosos informes vinculados al derecho a una vivienda adecuada, destacándose especialmente los emitidos en 1987 y 1991. Dentro de este extenso material, se resalta que el derecho a la vivienda está profundamente interrelacionado con otros derechos humanos y con los principios esenciales sobre los que se apoya el Pacto. En este sentido, la “dignidad inherente a la persona humana”, base de los derechos consagrados, exige interpretar el término “vivienda” desde una perspectiva más amplia, que contemple múltiples factores. Esto implica que el derecho a una vivienda adecuada debe ser garantizado a todas las personas, sin importar su nivel de ingresos o situación económica (Peralta, Falú y Alvarado, 2017).

Ahora bien, veamos la vivienda y su inembargabilidad. El autor Sagues (2024), nos dice que, la normativa vigente establece que la vivienda puede ser protegida bajo un régimen especial de afectación, consagrado en el Código Civil y Comercial de la Nación, que reemplaza la figura tradicional del “bien de familia”. Esta modificación amplía significativamente el alcance del resguardo, al contemplar no solo la protección de la familia sino también la del individuo solo, reconociendo el derecho a la vivienda como

un derecho humano autónomo. La afectación implica que el inmueble no puede ser ejecutado judicialmente por deudas contraídas con posterioridad a su inscripción. Así, se busca un equilibrio entre la protección de la vivienda y los derechos de ciertos acreedores.

Por su parte, Taiana de Brandi (2023), considera que la Ley 14.432 de la provincia de Buenos Aires, es inconstitucional desde varios aspectos. Su enfoque parte de que dicha norma, al establecer la inembargabilidad e inejecutabilidad automática de la vivienda única, excede las competencias provinciales, invadiendo una materia de derecho de fondo que ha sido delegada al Congreso Nacional conforme al artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional. Esta ley representa una interferencia indebida en las relaciones entre acreedores y deudores, ya que impide al primero ejecutar legítimamente los bienes del segundo, alterando la seguridad jurídica y el principio de que el patrimonio del deudor es prenda común de los acreedores.

Sin embargo, Lloret y Arrouy (2020), la Ley 14.432 de la provincia de Buenos Aires establece un régimen automático de inembargabilidad e inejecutabilidad para la vivienda única y de ocupación permanente, lo que representa una ampliación del derecho a la vivienda digna desde una perspectiva constitucional y convencional de derechos humanos. Dicha normativa, busca resguardar la vivienda familiar con mayor fuerza que el Código Civil y Comercial nacional, el cual requiere una inscripción voluntaria para otorgar tal protección. La vivienda, como derecho humano, no debe estar sujeta exclusivamente a la lógica patrimonial del derecho privado. En ese marco, dichos autores defienden la legitimidad del legislador provincial para ampliar las protecciones en su territorio, sin contrariar el piso normativo fijado por la legislación nacional, y aboga por interpretar el derecho desde una visión integral y humanista que priorice la dignidad humana por sobre los intereses económicos.

Ahora bien, la Sala II de la Cámara Primera Civil y Comercial de La Plata "RUBIN FERNANDO EZEQUIEL C/ BRITZ MAILLEN VANESA Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO" (Cámara Primera Civil y Comercial de La Plata, SP C. 275.701, 2022), ratificó una resolución judicial que había ordenado la suspensión de la subasta de un inmueble perteneciente a una garante, el cual constituía su vivienda única y familiar. Esta decisión se fundamentó en la Ley 14.432, que establece que dicho tipo de propiedad es inembargable e inejecutable. La Cámara centró su análisis en la interpretación que el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, al aludir al "Estado" como responsable de

garantizar el bien de familia, lo hace en un sentido amplio, lo que habilita tanto al Estado nacional como a los provinciales a diseñar mecanismos de protección. Asimismo, se examinó la validez constitucional de la Ley 14.432 en relación con el artículo 244 del Código Civil y Comercial, que luego de establecer la protección de la vivienda afectada, aclara que dicha protección no excluye otras previstas en disposiciones legales adicionales.

#### **5. Comentarios del autor.**

Luego de haber analizado a fondo esta sentencia, se puede entrever que hay sentimientos encontrados sobre la misma. En primer lugar, la CSJN sostuvo una posición firme en defensa del orden constitucional respecto a la distribución de competencias legislativas entre la Nación y las provincias. En su análisis, reafirmó que la ley provincial 14.432, al establecer la inembargabilidad e inejecutabilidad automática de la vivienda única sin requerir su inscripción registral, vulnera el esquema federal al regular una materia que forma parte del derecho común, cuyo dictado ha sido delegado exclusivamente al Congreso Nacional.

La CSJN resaltó que no se trataba de una cuestión nueva ni inédita, ya que existen antecedentes que abordan normas provinciales similares y que fueron declaradas inconstitucionales por los mismos fundamentos. Para el tribunal, la regulación sobre qué bienes del deudor pueden ser alcanzados por los acreedores pertenece al ámbito del derecho civil, y no hay margen para que una provincia legisle al respecto, incluso si lo hace con fines de protección social.

Sin embargo, se considera que el derecho a una vivienda digna, reconocido tanto en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional como en tratados internacionales con jerarquía constitucional, constituye una de las garantías fundamentales para la realización plena de otros derechos humanos, como la intimidad, la vida familiar, la salud y el desarrollo personal. Desde esta perspectiva, la postura del Procurador General de la Nación, favorable a la constitucionalidad de la ley provincial 14.432, se basó en una visión amplia e inclusiva de este derecho, concebido no solo como una cuestión patrimonial sino como una condición material imprescindible para el ejercicio efectivo de los derechos sociales.

En el caso concreto, la demandada habitaba el inmueble en cuestión con sus dos hijos menores, siendo éste su único hogar. Desde esta realidad, la protección de la

vivienda se vuelve esencial no solo como resguardo de un bien material, sino como la base desde la cual se garantiza estabilidad, identidad familiar y seguridad personal. El Procurador sostuvo que la ley provincial en cuestión, al declarar la inembargabilidad de la vivienda única sin requerimiento de registración, no interfiere en competencias nacionales exclusivas, sino que ejerce facultades concurrentes en materia de derechos sociales, seguridad social y desarrollo humano, todas ellas íntimamente relacionadas con la protección de la familia.

Desde esta óptica, el derecho a la vivienda digna trasciende los límites del derecho civil tradicional. No se trata únicamente de una relación entre deudor y acreedor, sino de la preservación de un mínimo vital que impida que el ejercicio de otros derechos quede vacío de contenido. La provincia, al legislar en favor de la protección de viviendas familiares en contextos de vulnerabilidad, estaría dando cumplimiento a los compromisos internacionales en materia de derechos humanos y a mandatos constitucionales que ordenan a los poderes públicos —en todos los niveles— garantizar condiciones materiales mínimas para una vida digna.

Es por ello que, se considera que el enfoque realizado por el Procurador va más allá sobre la relación entre el deudor y acreedor, su visión estuvo vinculada con la aplicación del derecho a la vivienda desde la interpretación de los derechos humanos. Además, el Estado no puede ser ajeno al impacto que produce la pérdida del hogar familiar en una persona o en un grupo familiar en situación de fragilidad económica. En lugar de entender la ley provincial como una intromisión indebida en materia de derecho común, la concibe como una herramienta normativa que complementa y amplía la protección ya existente en la legislación nacional, dentro del marco del principio de progresividad y no regresividad de los derechos sociales.

Esta interpretación, colocó a la vivienda en el centro de la dignidad humana y la estabilidad familiar, defendiendo de manera loable que las provincias tienen también un rol activo en la construcción de políticas públicas y legales que aseguren el acceso y la permanencia en una vivienda adecuada. En el caso de la demandada, ello implicaba reconocer la protección prevista por la ley local como válida, razonable y acorde con los estándares internacionales de derechos humanos.

Finalmente, abordando nuevamente el problema jurídico axiológico, vemos que fue resuelto con una lógica estrictamente constitucionalista. La CSJN optó por priorizar

el principio de legalidad y supremacía del derecho federal por sobre la finalidad tuitiva de la norma provincial. En ese sentido, dio preeminencia a un enfoque estructural del federalismo jurídico, privilegiando la unidad del derecho civil nacional y recordando que las provincias no pueden invadir competencias delegadas al Congreso Nacional, especialmente cuando se trata de relaciones patrimoniales privadas. Esta solución ofrece certeza jurídica, al evitar que normas provinciales afecten la coherencia del sistema legal nacional.

La CSJN no niega la importancia del derecho a una vivienda digna ni su reconocimiento constitucional y convencional. Pero al sostener que su protección no puede lograrse a través de una norma local que colisiona con la legislación federal, deja en evidencia una tensión real entre eficacia social y técnica jurídica. Este enfoque evidencia cómo, frente a conflictos axiológicos, los jueces priorizan la organización del sistema normativo antes que la finalidad concreta de una ley si ello implica una alteración del reparto de competencias.

## **6. Conclusión.**

En la sentencia analizada, el problema jurídico central giró en torno al conflicto entre el principio de supremacía del derecho federal y la facultad provincial de legislar en materia de protección de derechos sociales, específicamente, el derecho a la vivienda digna. La CSJN se inclinó por declarar la inconstitucionalidad de la ley provincial 14.432, que preveía la inembargabilidad automática de la vivienda única sin necesidad de inscripción registral, al considerar que invadía competencias legislativas exclusivas del Congreso Nacional en materia de derecho civil.

La CSJN entendió que, más allá de su finalidad tuitiva, la norma provincial se entrometía en una materia que la Constitución Nacional reserva de manera expresa al Congreso, reforzando así el principio de legalidad y la coherencia del sistema jurídico nacional. De esta manera, priorizó la organización federal del derecho por sobre una norma que, aunque protectora, alteraba la arquitectura legal establecida para las relaciones patrimoniales entre privados.

No obstante, el dictamen del Procurador General propone una lectura alternativa del conflicto, más alineada con una concepción de los derechos sociales como mandatos de acción que también comprometen a los estados provinciales. Según esta visión, la ley 14.432 no contradiría el derecho federal, sino que lo complementarí­a desde una

perspectiva de derechos humanos, habilitando a las provincias a adoptar medidas ampliadas de protección frente a situaciones de vulnerabilidad social.

Este caso, por tanto, planteó una disyuntiva jurídica de gran relevancia: si el respeto al reparto de competencias en un Estado federal puede, o no, ceder frente a la necesidad de garantizar derechos fundamentales como la vivienda. La resolución de la Corte optó por resguardar la primacía del derecho común legislado por el Congreso, mientras que la postura del Procurador apuntó a una interpretación más amplia del bloque constitucional y convencional, que habilite a las provincias a actuar en contextos donde los derechos sociales estén en juego.

## 7. Referencias.

- Atienza, M. y Ruiz Manero, J. (2001). *Sobre principios y reglas*. Alicante: Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes.
- Berná Vaccarino, F. A. (2019). Hábitat vivienda adecuados en Argentina. Entre los derechos reconocidos y la vulneración existente. <https://revistas.uncu.edu.ar/ojs3/index.php/proyeccion/article/view/2256/1653>
- Cámara Primera Civil y Comercial de La Plata (24 de junio del 2022). Sentencia SP C. 275.701.
- Cayuso, S. G. (2020). *Constitución de la Nación Argentina Comentada: pautas para el estudio inicial de la norma fundamental*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley.
- Congreso de la Nación Argentina (15/12/1994). *Constitución de la Nación Argentina*. [Ley 24.430, 1994].
- Corte Suprema de Justicia de la Nación (06 de febrero del 2025) Sentencia SP 348:1.
- Corte Suprema de Justicia de la Nación (01 de febrero de 1929). Sentencia SP 156:20.
- Corte Suprema de Justicia de la Nación (19 de marzo del 2002). Sentencia SP 325:428.
- Corte Suprema de Justicia de la Nación (26 de junio del 2009). Sentencia SP 332:1488.
- Gil Mc Cawley, D. (2018). Derecho a la vivienda. [https://www.academia.edu/37455177/draft\\_Derecho\\_a\\_la\\_Vivienda](https://www.academia.edu/37455177/draft_Derecho_a_la_Vivienda)
- Guastini, R. (2007). Ponderación: Un análisis de los conflictos entre principios constitucionales. *Revista mensual de jurisprudencia*.
- Kohan, P. B. (2019). El Estado frente al derecho de acceso a la vivienda digna. <https://revistas.unlp.edu.ar/ReDeA/article/download/9409/8370/26691>

- Legislatura de la provincia de Buenos Aires (28/12/2012). Protección de vivienda única, y de ocupación permanente. [Ley 14.432, 2012].
- Lloret, E. M. C. y Arrouy, P. (2020). Algunas reflexiones sobre la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única en la provincia de Buenos Aires: ¿una interpretación constitucional o convencional? <https://revistas.unlp.edu.ar/RevistaAnalesJursoc/article/download/9665/10072/36228>
- Pasquet, M. A. (2018). El acceso a la vivienda digna y sostenible con perspectiva social. Proyecto de Alquiler Social. [https://ar.ijeditores.com/articulos.php?Hash=cee1dc1b444c65c3f9c88cef6331d057&hash\\_t=bb0df2d1467f53ed7e1d7937b7827cd2](https://ar.ijeditores.com/articulos.php?Hash=cee1dc1b444c65c3f9c88cef6331d057&hash_t=bb0df2d1467f53ed7e1d7937b7827cd2)
- Peralta, C., Falú, A. y Alvarado, M. (2017). El acceso a la vivienda digna. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/download/18997/18918/53158>
- Sagues, M. (2024). La protección a la vivienda familiar. *Revista El Lejister (edición online)*. Cita: IJ-V-DCCLI-584.
- Taiana de Barandi, N. A. (2023). Inconstitucionalidad de la Ley 14.432 de la provincia de Buenos Aires, reglamentada por el Decreto 547/2013. <https://biblioteca.colegio-escribanos.org.ar/pdfs/64432.pdf>
- Zavala, G. A. (2019). La subrogación de vivienda en la constitucionalización del derecho privado. *Revista El Derecho (edición online)*. Cita: ED-DCCLXXVII-823.