



# XX

JORNADAS DE  
COMUNICACIONES CIENTÍFICAS DE LA  
FACULTAD DE DERECHO Y  
CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS - UNNE

# 2024

*2 décadas de ciencia compartida:  
raíces hacia nuevos horizontes*



FACULTAD DE DERECHO  
Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS



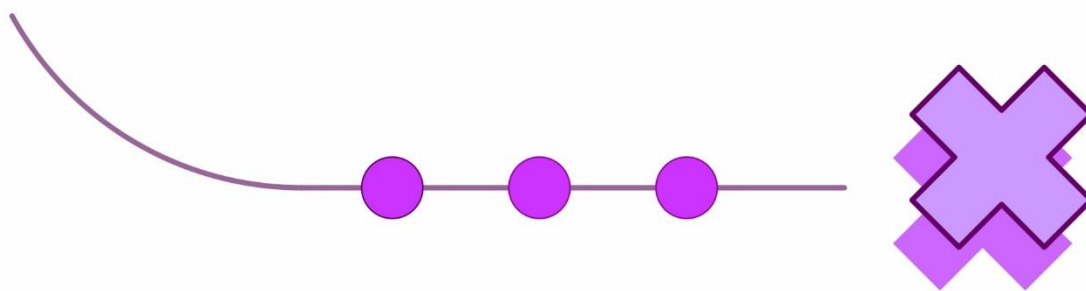
XX Jornadas de  
Comunicaciones  
Científicas de la Facultad  
de Derecho y Ciencias  
Sociales y Políticas

UNNE

2024

Dos décadas de ciencia compartida:  
raíces hacia nuevos horizontes

Corrientes - Argentina



**Dirección General**  
Dr. Mario R. Villegas

**Dirección Editorial**  
Dra. Lorena Gallardo

**Coordinación editorial y compilación**  
Esp. Martín M. Chalup  
Abg. M. Benjamin Gamarra

**Asistentes – Colaboradores**  
Lic. Agustina M. Bergadá

**Edición**  
Secretaría de Ciencia y Transferencia  
Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas  
Universidad Nacional del Nordeste  
Salta 459 • C.P. 3400  
Corrientes • Argentina

Villegas, Mario R.

XX Jornadas de Comunicaciones Científicas de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas - UNNE / Mario R. Villegas ; Lorena Gallardo ; Martín Miguel Chalup ; compilación de Martín Miguel Chalup ; Mauro Benjamín Gamarra ; coordinación general de Lorena Gallardo ; director Mario R. Villegas ; Lorena Gallardo ; prólogo de Claudia Diaz. - 1a edición especial - Corrientes : Universidad Nacional del Nordeste. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas, 2024.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-631-6623-05-8

1. Legislación. 2. Normas. 3. Regulación. I. Chalup, Martín Miguel, comp. II. Gamarra, Mauro Benjamín, comp. III. Gallardo, Lorena, coord. IV. Villegas, Mario R., dir. V. Gallardo, Lorena, dir. VI. Diaz, Claudia, prolog. VII. Título.

CDD 340

# EN LA BÚSQUEDA DE ESQUEMAS JURÍDICOS ADECUADOS PARA PALIAR LA CRISIS HABITACIONAL

Ramírez Castañeda, Francisco R.

*ramirezcastanedafrancisco@gmail.com*

## RESUMEN

El derecho humano a la vivienda adecuada exige de un esquema o estatuto jurídico que arrope la relación entre la persona y el espacio destinado a su desarrollo. Dicho esquema jurídico debe, a fin de lograr el carácter de adecuado, ofrecer un umbral de seguridad jurídica tendiente a evitar la pérdida del derecho de manera perjudicial y devenir la situación del sujeto en informalidad dominial. Conforme a algunas investigaciones preliminares, aparte del esquema de dominio y locación existirían otros con aptitud suficiente para concretar el derecho en análisis, lo cual incentiva a su investigación y promoción para su desarrollo.

## PALABRAS CLAVE

Vivienda, derecho, pobreza

## INTRODUCCIÓN

En las siguientes líneas compartiremos algunos resultados parciales relativos a una investigación referente al derecho humano a la vivienda adecuada en Argentina. Puntualmente, se arriba sobre un aspecto del carácter de adecuación que tal derecho debe reunir y que está dado por la seguridad en la tenencia, la cual implica la necesidad de arropar la relación entre el sujeto y el espacio para vivir bajo algún esquema jurídico. Dicho esquema debe permitir -entre otras cosas- evitar la pérdida o merma del derecho, ser sostenible en el tiempo y permitir el desarrollo de otros derechos humanos vinculados. La investigación se centra en esa necesidad puntual, proponiendo, para una investigación posterior y complementaria, la exposición de los esquemas jurídicos de los cuales dispone el ordenamiento jurídico argentino y comparado.

## MÉTODOS

Inicialmente, la investigación se llevó a cabo mediante el análisis de textos sobre urbanismo y planificación de

ciudades, específicamente, sobre los aspectos jurídicos involucrados en la problemática habitacional. Luego, se realizó una búsqueda de textos de doctrina jurídica de derecho público y privado que trataran la problemática o que desarrollaran institutos para dicho fin. También se realizó una búsqueda sobre programas o planes de gestión estatal contra la crisis habitacional con el afán de desentrañar la eficacia de los resultados en los aspectos jurídicos de tenencia sobre el suelo. Con todo ese cúmulo de información, se procedió a trazar algunas relaciones y conclusiones.

## RESULTADOS y DISCUSIÓN

Existe un derecho humano a la vivienda adecuada al cual la nación argentina le ha otorgado jerarquía constitucional. Tal derecho, se compone de una estructura y contenido definidos y conformados por elementos materiales e inmateriales, dados los primeros por factores constructivos, edificios, urbanísticos y otros y los segundos por aspectos inherentes a la persona como

sus preferencias, capacidades, costumbres, proyectos de vida, etc. Ambos elementos se interrelacionan entre sí y como es lógico, con otros derechos humanos.

Dicho derecho humano a la vivienda adecuada está positivizado en varios instrumentos internacionales, destacándose, por su mayor desarrollo hasta el momento, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales junto a las observaciones generales de su órgano supervisor (el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales).

Al margen de las categorizaciones y debates en torno a la naturaleza de este derecho y a la obligación o exención del estado a su satisfacción, lo cierto es que la no satisfacción de este derecho genera problemas considerables que afectan a toda la sociedad y a cada individuo en particular, expresándose tales problemas en la denominada informalidad dominial, el déficit habitacional, el subdesarrollo de ciudades e industrias, la mala calidad de vida con proyecciones en la salud y educación, la carencia de bienestar colectivo e individual, etc., siendo las mediciones existentes de tales problemáticas alarmantes y sin proyección de mejoras afectando en mayor medida a los sectores menos favorecidos de la sociedad.

Volviendo a nuestro derecho en cuestión, el mismo cuenta con un estándar de concreción óptima. Tal, se expresa en la calidad de "adecuada" a la que debe aspirar la vivienda, la cual no se limita a una construcción edilicia. Dicha calidad, se conforma por varios elementos o caracteres que deben estar presentes de manera conjunta y simultánea, hallándose establecidos en la observación general N° 07 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Nos centramos entonces en el carácter de "seguridad en la tenencia". Dicho carácter, implica que la relación entre el sujeto y el espacio debe arroparse con algún esquema jurídico determinado

que logre evitar desalojos forzosos, sea sostenible en el tiempo y permita el desarrollo de otros derechos humanos relacionados.

Lo cierto es que tradicionalmente, los esquemas jurídicos más utilizados son el dominio o la locación. El primero de naturaleza real con un estatuto de orden público no disponible por los particulares salvo en un acotado margen de aspectos de funcionamiento y segundo de naturaleza personal, con mayor amplitud de disposición en cuanto a su diseño, aunque limitado también por normas federales con aspiraciones a facilitar el acceso a la vivienda mediante el alquiler.

Lo cierto es que la utilización tanto de uno como de otro esquema han presentado crisis o disfuncionalidades, es decir, no han logrado paliar o mejorar la situación habitacional en el país lo cual invita a la búsqueda de otros esquemas jurídicos.

En general, podría afirmarse que el ordenamiento jurídico nacional no cuenta con tantos esquemas como si lo tienen otros ordenamientos regionales y con los que sí cuenta -quitando al dominio y la locación, por ej. la superficie, el usufructo, el uso, la habitación, - se ha observado un uso escaso o prácticamente nulo.

Subyace entonces el interrogante de por qué tal cosa ha sucedido, arribando en primer término a las siguientes conclusiones: 1-arraigo cultural al esquema de dominio; 2-falta de análisis de los otros esquemas en aspectos jurídicos y económicos y 3-falta de voluntad política.

Conforme a lo dicho, se puede concluir afirmando que *prima facie* sí existen esquemas alternativos pero que para su efectiva utilización debe realizarse un análisis de los mismo sometidos a esos tres escenarios problematizadores.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alterini, J.I.; Alterni, I.E. y Alterini, M.E. (2018). *Tratado de los Derechos Reales (Tomos I y II)*. La Ley.

Corti, M. (2015). *La ciudad posible. Guía para la actuación urbana*. Café de las Ciudades.

Corti, M. (2019). *Diez principios para que las ciudades funcionen*. Café de las Ciudades.

Granero Realini, G.; Barreda, M.P. y Bercovich, F. (2019). *La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda*. CIPPEC (Programa de Ciudades Área de Desarrollo Económico).

Martínez, J.L. (2017). *Vivienda Adecuada. Perspectiva Internacionales y Jurisprudencia Local*. Librería Editora Platense.

Olejarczyk, R. (2020). *Tiempos y lugares de la política de vivienda*. Espacio.

Scatolini, L.; Duarte, J. y Baer, L. (2022). *Planificar la Ciudad en tiempos de desigualdad. Avances y desafíos de la planificación territorial en la post pandemia*. Café de las Ciudades.

Villola, L.M. (2023). *Gestión y judicialización de la pobreza. El subsidio a las personas en situación de calle*. Editores del Sur.

#### EJE TEMÁTICO DE LA COMUNICACIÓN

Derechos Humanos / Sujetos Vulnerables

#### FILIACIÓN

AUTOR 1: Docente Investigador -  
Trabajo libre de cátedra