FACULTAD DE DERECHO
Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
UNIVERSIDAD NACIONAL DEL NORDESTE

+

UNIVERSIDAD NACIONAL
DEL NORDESTE

DOCTORADO EN DERECHO

"La propiedad Privada y su protección jurídica en el ámbito de la República Argentina".

AUTORA: Claudia Viviana Jaimez

DIRECTOR DE TESIS: Angel Hector Azeves

Corrientes, 2025

INDICE:

Abreviaturas 6

Introducción 7

Justificación y relevancia de la temática 12

Problema de investigación 14

Objetivos de investigación 17

Hipótesis 18

Marco Teórico 19

Metodología 25

Estado de la Cuestión 28

CAPÍTULO I – FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LOS DERECHOS EN CONFLICTO

1. EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA: GÉNESIS Y EVOLUCIÓN EN EL ORDENAMIENTO ARGENTINO

1. El derecho de propiedad privada: génesis y evolución en el ordenamiento argentino 35

1.1 Antecedentes históricos y doctrinarios en Argentina 36

1.1.2. Influencia del liberalismo clásico en la Constitución de 1853/60 36

1.1.3. Recepción del modelo decimonónico en el Código Civil de Vélez Sársfield 40

1.2 Función social y límites en el constitucionalismo moderno 42

1.2.1. Reforma de 1949 y consagración del artículo 14 bis (1957) 46

1.2.2. Reconceptualización en el Estado Social de Derecho 48

1.3. Régimen en el Código Civil y Comercial de la Nación 51

1.3.1. Facultades esenciales del dominio (art. 1882 CCCN) 54

1.3.2. Límites al ejercicio abusivo (art. 240 CCCN) 58

2. EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA: CONSTITUCIONALIZACIÓN Y EXIGIBILIDAD 62
2.1. Reconocimiento en el ordenamiento argentino 65
2.1.1. Artículo 14 bis CN y su desarrollo legislativo 68
2.2. Justiciabilidad de los DESCA 71
2.2.1. Estándares del PIDESC y Observación General N.º 7 (ONU) 75
2.2.2. Obligaciones estatales en el Sistema Interamericano 76
3. **PONDERACIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES** 83
3.1.1. El principio pro persona y la prohibición de regresividad como directrices hermenéuticas del constitucionalismo de derechos 84
3.1.2. El test de proporcionalidad como herramienta de ponderación entre derechos fundamentales 87
3.2. Control de convencionalidad y diálogo jurisprudencial 89
3.2.1. Recepción de estándares de la Corte IDH 92
3.2.2. Criterios comparados (Tribunal Europeo de DDHH, Corte Constitucional Colombiana) 95

CAPÍTULO II: RÉGIMEN JURÍDICO ARGENTINO: PROPIEDAD Y VIVIENDA

1. **REGULACIÓN CIVIL DEL DOMINIO Y SUS LIMITACIONES** 98
1.1. Acciones protectoras de la propiedad 100
1.1.2. Acción reivindicatoria y negatoria (arts. 228-2276 CCCN) 103
1.1.3. Interdictos y procedimientos de desalojo 105
1.2. Restricciones legales al ejercicio del dominio 108
1.2.1. Función ambiental y urbanística del dominio: límites legales al ejercicio del derecho de propiedad 111
1.2.2. Tutela de derechos de terceros en contextos de vulnerabilidad: límites sociales al ejercicio del dominio 113

2. **PROTECCIÓN NORMATIVA DEL DERECHO A LA VIVIENDA** 116
2.1. Marco legal nacional y provincial 119
2.1.1. Ley 24.464 de Emergencia Habitacional y sus reformas 122
2.1.2. Programas sociales y políticas públicas (Pro.Cre.Ar) 125
2.2. Instrumentos internacionales de protección 128
2.2.1. Directrices de la OEA sobre desalojos forzosos 132

2.2.2. Jurisprudencia del Comité DESC sobre vivienda adecuada 135

3. **CONFLICTOS EN EL ÁMBITO PROCESAL** 138
3.1. Mecanismos judiciales de solución 139
3.1.1 Procedimientos especiales en códigos procesales provinciales 140
3.1.2 Interpretación comparativa 141
3.1.3 Medidas cautelares y estándares de protección en desalojos 142
3.2 Plazos dilatorios y acceso a la justicia 143
3.21. Análisis crítico de la Ley 27.453 145

CAPÍTULO III – ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL COMPARADO: CRITERIOS DE RESOLUCIÓN EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL

1. CRITERIOS DE RESOLUCIÓN EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL 147
1.1 Análisis del conflicto entre el derecho de propiedad y
el derecho a la vivienda digna en la jurisprudencia argentina 149
1.2 Jurisprudencia chaqueña sobre propiedad, territorio y vivienda: la dimensión colectiva del derecho 152
2. **TENDENCIA DE LOS TRIBUNALES INFERIORES** 155
2.1 Prevalencia de la propiedad en Cámara Nacional Civil 158
2.2 Enfoque social en tribunales provinciales 160
2.3 Sistemas regionales comparados 162
3- **JURISPRUDENCIA PROVINCIAL – ESTUDIO DE CASOS** 164
3.1 Análisis comparativo de fallos 166
3.1.1. Provincia de Corrientes: aplicación de estándares de gradualidad 168
3.1.2. Provincias de Chaco y Formosa: conflictos con comunidades originarias 170
3.2 Identificación de patrones jurisprudenciales 172
3.2.1. Doctrina, derecho y jurisprudencia en clave patrimonialista: la propiedad privada como derecho real fuerte 174

CAPITULO IV - EL SISTEMA VIGENTE EN CUESTIÓN

1. **SÍNTESIS CRÍTICA DEL SISTEMA VIGENTE** 177

1.1 Vacíos normativos y disfuncionalidades procesales 179
1.2 Desarticulación entre derecho civil y constitucional 181
2. **REFORMAS LEGALES *LEGE FERENDA*** 190
2.1 Modificación al régimen de desalojos en el CCCN 191
2.1.2 Protocolos unificados con enfoque de derechos humanos 192
2.2 Propuesta interpretativa para jueces 193
2.2.1 Guía de ponderación basada en estándares internacionales 194
2.2.2 Incorporación de peritajes sociales en procesos judiciales 196
3. **SÍNTESIS INTEGRADORA Y PROYECCIÓN FUTURA** 202
3.1 Ineficiencias estructurales del sistema 204
3.2. Plazos dilatorios y acceso a la justicia 208
3.2.1 Análisis del Procedimiento de Desalojo 209
4. **FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y DOCTRINALES DE LA SUPREMACÍA DE LA PROPIEDAD PRIVADA** 210
4.1 Conflictos de ocupación: tensiones jurídicas y criterios de solución 211
4.2 Herramientas interpretativas y remedios judiciales efectivos 213
Conclusión 218
Referencia bibliográfica 231

ABREVIATURAS:

CN: Constitución Nacional

CCyC: Código Civil y Comercial de la Nación

PIDESC: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

CADH: Convención Americana sobre Derechos Humanos

CSJN: Corte Suprema de Justicia de la Nación

CPI: Corte Penal Internacional

CP: Código Penal de la Nación Argentina

IDH: Índice de Desarrollo Humano

CIDH: Comisión Interamericana de Derechos Humanos

Corte IDH: Corte Interamericana de Derechos Humanos

DESC: Derechos Economicos , Sociales y Culturales

DESCA: Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales

DUDH: Declaración Universal de Derechos Humanos

PIDCP: Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos

PIDESC: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

CADH: Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica)

ONU: Organización de las Naciones Unidas

OEA: Organización de los Estados Americanos

CESCR: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU

ACNUDH: Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos

TEDH: Tribunal Europeo de Derechos Humanos

“ La propiedad Privada y su protección jurídica en el ámbito de la República Argentina”.

Introducción:

El derecho de propiedad privada se erigie como institución jurídica fundamental en el ordenamiento argentino bajo la concepción liberal decimonónica. En el Código Civil de Vélez Sarsfield que se sanciona en el año 1871 se consagra este derecho en su Artículo 2506 como “*El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona*”, se establece así su carácter absoluto, por otro lado, el Articulo 2513 fija la facultad de uso, goce y disposición, tipificando “*Es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular*”.

Asimismo el carácter exclusivo se instituye en el Art. 2508, “*El dominio es exclusivo. Dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa; mas pueden ser propietarias en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener*.”, reflejándose así la imposibilidad de dominio dual y otorgándole la condición de dominio perpetuo. Por su parte el Articulo 2510 ratifica el carácter perpetuo independiente del ejercicio, “*El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él…”*.

Asimismo, en el Artículo 17 de la Constitución Nacional queda plasmado el reconocimiento normativo que detenta este derecho, donde se garantiza la inviolabilidad y solo admite expropiaciones por causa de utilidad pública e indemnización previa, sumado a esto, el desarrollo técnico se estructura en el Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación, en Arts. 1882 y ss. Donde se lo instaura como un derecho real que confiere a su titular las facultades clásicas de *usus, fructus y abusus* Art. 1941, aunque ahora se ven condicionadas por la función social y el interés público,

considerándose ineludiblemente así el Artículo 21 del Pacto de San José de Costa Rica, incorporado al bloque constitucional, en el Articulo 75, inc. 22, CN, según el cual toda persona tiene el derecho al uso y goce de sus bienes; y que la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

Dentro del contexto del Estado constitucional y convencional del derecho contemporáneo este instituto jurídico ha experimentado una significativa evolución paradigmática. En efecto, su ejercicio tradicional se ve progresivamente limitado mediante la incorporación de tres dimensiones restrictivas fundamentales, en primer lugar, su función social, en segundo término los condicionamientos derivados del interés colectivo y finalmente, la necesaria coexistencia con otros derechos fundamentales de igual jerarquía constitucional.

Este enfoque actual del derecho de propiedad se enmarca en la tendencia de la Constitucionalización del Derecho Privado, que exige que las normas sobre los derechos reales se interpreten y apliquen a la luz de la Constitución Nacional y los Tratados de Derechos Humanos, resguardando los derechos de incidencia colectiva e incluso limitando los derechos individuales. De Rosa, D. (2017).

Frente a este derecho de propiedad, se encuentra el derecho a una vivienda digna, este derecho se encuentra en un escenario de transformación normativa, que emerge como un derecho autónomo de especial relevancia dentro del sistema de protección integral de derechos. De este modo, Los derechos fundamentales de la persona se concretan en las exigencias de dignidad, libertad e igualdad humana que deben ser reconocidas en los ordenamientos jurídicos a nivel nacional e internacional **(**Pérez Luño, 1979).

El derecho a la vivienda , este derecho se concibe como un derecho humano fundamental, nacido de la imperiosa necesidad de poseer de un espacio habitable, suficiente para desarrollar su personalidad. Castro Martínez, Luis A. (2018), y no como una meta programática a largo plazo, por ello implica que los Estados deben actuar de inmediato. La vulneración del derecho a la vivienda puede acarrea la violación de otros derechos fundamentales como la salud, la vida digna o la integridad física, lo que exige una obligación más expedita por parte de los Estados.

La declaración Universal de Derechos Humanos señala, en su artículo 25 *"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…"* (Naciones Unidas, 1948).

Este derecho encuentra su sustento positivo en un doble fundamento normativo, por un lado, el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, y por otro, su incorporación al bloque de constitucionalidad federal mediante el artículo 75 inciso 22 CN, que otorga jerarquía constitucional a diversos instrumentos internacionales de derechos humanos. De Rosa D. (2017).

La Constitución Nacional de 1994 incorpora explícitamente materias propias de los Derechos Reales, incluyen la protección de la vivienda. La integración de los tratados internacionales de derechos humanos al bloque de constitucionalidad federal implica que estos no derogan artículo alguno de la primera parte de esta Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos.

Toda aparente oposición entre las normas constitucionales y estos instrumentos debe superarse mediante una interpretación armonizante, congruente y razonable, que priorice el resultado más favorable para el sistema de derechos (Bidart Campos, 1995).

La idea de que ciertos derechos se alcanzan gradualmente no exime a los Estados de la obligación de tomar medidas inmediatas para protegerlos (Espejo Yaksic, 2010). La responsabilidad estatal no puede posponerse indefinidamente con el argumento de la progresividad.

Esta exigencia se hace evidente en situaciones donde surge un conflicto legal intenso entre la protección de la propiedad privada (dominio) y la garantía del derecho de acceso a una vivienda. Este dilema se manifiesta particularmente en los casos de tomas u ocupaciones irregulares de terrenos urbanos, así como en los procedimientos de desalojo que afectan a poblaciones marginales.

Esta consagración impone al Estado obligaciones de naturaleza positiva, que requieren la formulación e implementación de políticas públicas destinadas a asegurar su goce efectivo, especialmente en contextos caracterizados por una vulnerabilidad

socioeconómica estructural, como los que se observan en la región del nordeste argentino.

Es en estos escenarios donde la tensión entre la protección del derecho de propiedad privada y el aseguramiento del acceso a una vivienda adecuada se torna más visible, particularmente frente a situaciones de ocupación informal de inmuebles, asentamientos precarios y desalojos de sectores históricamente excluidos

Cuando surgen disputas que involucran derechos fundamentales, estas no se limitan a ser simples desacuerdos sobre hechos, sino que se transforman en cuestiones legales de profunda complejidad teórica. En estos casos de conflicto entre derechos esenciales, es crucial que la tarea del jurista evite las soluciones predeterminadas o el uso de jerarquías legales inflexibles. En cambio, se requiere un análisis cuidadoso y equilibrado, con ponderación, que se fundamente en los principios constitucionales clave, como el principio *pro persona*, la razonabilidad y la proporcionalidad, tomando también en cuenta los criterios establecidos por el derecho internacional de los derechos humanos (Ventura, 2017).

En este sentido, la hermenéutica jurídica debe orientarse hacia la interpretación más favorable a la persona humana, tal como lo establecen los postulados del sistema internacional de protección de derechos (Bidart Campos, 1989; Espejo Yaksic, 2010).

La Constitución opera como el marco jurídico supremo, proporcionando no solo una jerarquía normativa, sino también una base de valores y un método de interpretación esencial para dirimir las tensiones que surgen entre reglas y principios constitucionales. Esta función es crucial para la protección de los derechos fundamentales y, en casos específicos, para determinar la reparación de daños (Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Azul, Sala 1, 2017).

Frente a estos derechos se pone de manifiesto una marcada fragmentación en los criterios aplicados, un examen detenido de la jurisprudencia nacional refleja la carencia de una fundamentación teórica coherente y consensuada, capaz de ofrecer soluciones armónicas a los conflictos que surgen entre el derecho de propiedad en su dimensión clásica de dominio y las obligaciones impuestas por el derecho a una vivienda digna, reconocido como un estándar constitucional y convencional de protección social.

La falta de sistematización no solo genera inseguridad jurídica, sino que también expone las limitaciones de un sistema que oscila entre visiones individualistas y garantías colectivas, sin articular un método claro de ponderación que integre ambos intereses en conflicto.

Por ello el presente trabajo de investigación se inserta en este debate teórico y práctico con la presentación de propósitos bien definidos, como ser, de ofrecer una reconstrucción sistemática del problema desde una perspectiva jurídica integral; asimismo analizar críticamente las respuestas normativas y jurisprudenciales existentes; y proponer criterios interpretativos que permitan articular ambos derechos sin sacrificar su esencia garantista.

Para ello, se examinarán de manera exhaustiva tres dimensiones fundamentales, primeramente el marco normativo argentino civil, constitucional y convencional; anexando la evolución jurisprudencial tanto a nivel nacional como internacional; y por último, los desarrollos doctrinales más significativos en la materia

La estructura metodológica de la investigación se organiza en cuatro ejes analíticos sucesivos, el primer capítulo abordará los fundamentos históricos dogmáticos de ambos derechos; el segundo analizará su regulación positiva; el tercero examinará los precedentes judiciales relevantes; el cuarto sistematizará los aportes doctrinales basado en principios constitucionales y estándares internacionales.

Este avance progresivo en la reflexión jurídica sentará las bases para elaborar un marco teórico robusto que evite tanto los simplismos normativos, que pretenden reducir complejidades sociales a fórmulas legales rígidas, como las posturas ideológicas radicalizadas. El objetivo último de esta investigación es consolidar una teoría jurídica integral, funcional tanto para la labor interpretativa de los tribunales como para el diseño de políticas legislativas, atendiendo así a una problemática de indudable trascendencia constitucional y creciente urgencia social en el presente.

Más allá de su dimensión teórica, esta investigación aspira a superar el mero diagnóstico para enriquecer la dogmática jurídica actual con herramientas concretas. Propone una metodología estructurada en tres ejes, como primera medida plantear un enfoque garantista que priorice la protección efectiva de derechos, reflejar un equilibrio

dinámico entre bienes jurídicos en colisión, como asimismo atender una articulación de soluciones alineadas con los pilares del Estado de Derecho como la seguridad jurídica y la separación de poderes, siempre desde la centralidad de la dignidad humana como principio rector del ordenamiento.

Justificación y relevancia de la temática:

La coexistencia conflictiva que se presenta entre el derecho de propiedad privada y el derecho a una vivienda digna se erige como una de las tensiones más paradigmáticas del constitucionalismo social contemporáneo. Esta dualidad se presenta como evidencia de la dificultad de los Estados democráticos para garantizar, de manera simultánea y armónica, tanto la seguridad jurídica de los derechos patrimoniales como asimismo la efectividad y seguridad de los derechos sociales, especialmente en contextos de desigualdad estructural.

La colisión entre estos derechos fundamentales, lejos de tratarse de una abstracción teórica, encuentra manifestación concreta en el quehacer cotidiano de los operadores jurídicos, quienes se ven compelidos a resolver casos en los que el derecho real de dominio que es protegido históricamente como inviolable por la tradición civilista decimonónica entra en fricción con el principio de dignidad humana, el cual ha sido erigido como eje central del ordenamiento jurídico moderno a partir de la constitucionalización de los derechos, Pérez Luño (1999).

En efecto, la judicialización creciente de conflictos habitacionales que abarca desde la ocupación de inmuebles deshabitados hasta el desalojo masivo de asentamientos informales, ha dejado al descubierto las limitaciones de un sistema jurídico que, por momentos, carece de herramientas dogmáticas y procedimentales adecuadas para conciliar estos intereses en tensión.

Esta problemática ha generado respuestas contrapuestas en el ámbito jurisprudencial, ya que por un lado las posturas formalistas se aplican de manera automática, las normas civiles protectoras del dominio sin atender al contexto social, y por otro lado, hay fallos que, con la intención de proteger a los sectores en situación de

vulnerabilidad, arriesgan debilitar las garantías propias del Estado de Derecho mediante un uso excesivamente discrecional de la ponderación judicial.

De esta forma, esta oscilación revela la necesidad urgente de un desarrollo teórico que permita superar tales antinomias mediante un enfoque garantista, que haga efectivos los derechos, respetuoso de la supremacía constitucional y de la integralidad de los derechos humanos (De Rosa, 2012).

El déficit habitacional en Argentina se estima en más de 3 millones de unidades, según un portal especializado (Habitaro, 2025). Esta situación se configura a partir de múltiples factores estructurales, entre los que se destacan la especulación en el mercado inmobiliario, la inexistencia de políticas urbanísticas sostenidas en el tiempo y el agravamiento de los índices de pobreza.

Estas condiciones han contribuido a que los conflictos vinculados al acceso al suelo urbano y a la vivienda digna se conviertan en fenómenos recurrentes. El derecho contemporáneo enfrenta el desafío de superar las divisiones rígidas entre sus ramas públicas y privadas, orientándose hacia un enfoque integral que permita articular principios constitucionales, estándares internacionales de derechos humanos y criterios propios del derecho urbanístico, particularmente en lo relativo al acceso a la vivienda y a la función social del suelo (Ortiz Sánchez, 2018).

Desde esta perspectiva, la presente investigación adquiere relevancia tanto por su finalidad teórica como por su impacto práctico. En el plano teórico, se propone una revisión crítica del concepto jurídico de propiedad, reinterpretándolo a partir de los principios y valores que emergen del texto constitucional, en particular del artículo 14 bis y del bloque de constitucionalidad federal consagrado en el artículo 75 inciso 22 de la Constitución Nacional.

Se parte de la premisa de que el derecho de propiedad debe ser entendido como una institución jurídica dinámica, sujeta a límites derivados de su función social. En el plano práctico, este trabajo busca ofrecer herramientas hermenéuticas e interpretativas que orienten la actuación judicial en casos de conflicto entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna, así como brindar lineamientos concretos para la formulación de políticas públicas respetuosas del marco constitucional vigente.

Finalmente, esta indagación cobra un sentido más profundo en la medida en que interpela al derecho en su función transformadora dentro de una sociedad caracterizada por desigualdades estructurales.

Al examinar los mecanismos jurídicos mediante los cuales se distribuye el acceso a un bien escaso como es la tierra urbana, se cuestiona la supuesta neutralidad del orden normativo y se problematiza su papel como posible reproductor de exclusión social o, en contrapartida, como motor de justicia distributiva.

En definitiva, la respuesta que el sistema jurídico y sus operadores ofrezcan frente a esta tensión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna permitirá delinear no sólo la eficacia práctica de los derechos humanos, sino también el tipo de comunidad política que se aspira construir: una que no sacrifique la dignidad de los sectores más vulnerables en nombre de un legalismo desvinculado de la realidad social (Rodríguez Garavito & Rodríguez Franco, 2010).

Problema de investigación:

En la normativa argentina contemporánea, se presenta un escenario donde la convivencia entre derechos fundamentales plantea desafíos crecientes para la doctrina y la práctica jurídica, puntualmente, cuando se produce una colisión entre el derecho real de dominio sobre una propiedad y el derecho también vigente a una vivienda digna.

Este conflicto no se presenta como una mera disputa abstracta entre normas de igual jerarquía, sino como una tensión estructural que refleja las contradicciones propias del constitucionalismo social contemporáneo. Este paradigma exige armonizar la protección de los intereses patrimoniales con la realización progresiva de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales (DESCA), reconocidos en el marco del derecho internacional de los derechos humanos (Naciones Unidas, 1966; OEA, 1988).

El derecho a la vivienda, se considera como un derecho de naturaleza programática, que experimenta una evolución sustantiva en el marco del bloque de constitucionalidad federal. En efecto, no sólo cuenta con el reconocimiento explícito en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, sino que su jerarquía se ve reforzada por

la incorporación de tratados internacionales de derechos humanos con igual rango constitucional, conforme al artículo 75 inciso 22 CN. Entre ellos se destacan el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11.1) y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (art. 26), que consagran el derecho de toda persona a disfrutar de condiciones de vida adecuadas, incluyendo el acceso a una vivienda digna, adecuada, segura y accesible.

A su vez, la propiedad privada, regulada en el Código Civil y Comercial de la Nación a partir del artículo 1882 y garantizada por el artículo 17 de la Constitución Nacional, se consagra como una institución clave dentro del orden jurídico, aunque progresivamente ha sido resignificada a la luz del principio de función social, por el cual se le impone límites al ejercicio irrestricto del dominio.

Esta reconceptualización obliga a interpretar los derechos patrimoniales no como prerrogativas absolutas, sino como posiciones jurídicas sujetas a restricciones razonables, derivadas de la necesidad de proteger el interés colectivo y garantizar la justicia social.

En este marco, se constata que los conflictos derivados de ocupaciones informales, tomas de terrenos urbanos o rurales, como así mismo, los desalojos forzosos de personas en situación de vulnerabilidad han aumentado de manera significativa en los últimos años.

La judicialización de estas controversias evidencia decisiones heterogéneas, en las que los tribunales, tanto nacionales como provinciales, oscilan entre una tutela estricta del derecho de propiedad y la aplicación de estándares internacionales que exigen un abordaje gradual, razonable y proporcional de las medidas de desalojo, conforme a las Observaciones Generales núm. 4 y 7 del Comité DESC y a la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (Comité DESC, 1991, 1997; Corte IDH, 2005, 2015).

Se evidencia la ausencia de lineamientos unívocos y la falta de una doctrina consolidada en torno a los parámetros que deben regir la ponderación de estos derechos en colisión reflejándose un vacío normativo y jurisprudencial. Esta situación demuestra, por un lado, la insuficiencia de las herramientas dogmáticas del derecho civil clásico

para dar una resolución a estas problemáticas; y, por otro, la necesidad de consolidar un marco interpretativo que permita compatibilizar la tutela del derecho de propiedad con el cumplimiento de las obligaciones positivas del Estado en materia de vivienda.

En función de lo expuesto, la presente investigación se interroga por los criterios normativos, jurisprudenciales y doctrinarios que deben guiar la resolución de conflictos entre el derecho real de dominio y el derecho a una vivienda digna, particularmente en el contexto argentino y, de modo más específico, en la provincia de Corrientes, donde los indicadores de déficit habitacional estructural y pobreza multidimensional acentúan la complejidad del problema.

A tal fin, se plantea una serie de interrogantes centrales. En primer lugar, ¿cómo se debe interpretar la función social de la propiedad en el marco del Estado constitucional y convencional de derecho?, Asimismo, ¿qué principios, como el *pro persona,* la razonabilidad, la proporcionalidad o el control de convencionalidad, resultan determinantes al momento de resolver conflictos de este tipo?,

De igual modo, ¿qué límites legítimos pueden establecerse al dominio privado cuando su ejercicio colisiona con el derecho a la vivienda en contextos de exclusión estructural?, y finalmente, ¿es viable construir una doctrina jurídica integradora que respete el núcleo esencial del derecho de propiedad y, a su vez, reconozca el derecho a la vivienda como un componente ineludible de la dignidad humana?

Desde una metodología de análisis cualitativa, basada en el estudio sistemático de fuentes normativas, jurisprudenciales y doctrinales, se pretende aportar una propuesta argumentativa sólida que permita a los operadores jurídicos, legisladores y jueces afrontar estos conflictos con criterios más predecibles y respetuosos de los principios fundamentales del derecho constitucional y de los estándares internacionales en materia de derechos humanos.

Asimismo, se buscará visibilizar cómo el derecho, lejos de ser una estructura neutra, puede constituirse en un mecanismo de transformación social o, por el contrario, en un instrumento de reproducción de la desigualdad, dependiendo del enfoque interpretativo adoptado por quienes lo aplican.

Finalmente, esta investigación adquiere especial relevancia en tanto se propone contribuir a la consolidación de un modelo jurídico comprometido con los valores de justicia distributiva, inclusión social y dignidad humana. En un contexto caracterizado por profundas asimetrías sociales, es que resulta imperioso replantear los límites del derecho patrimonial tradicional y explorar soluciones normativas innovadoras que armonicen, en el plano judicial y legislativo, las exigencias legítimas del derecho de propiedad con el mandato constitucional y convencional de garantizar el acceso efectivo a la vivienda para todas las personas, especialmente aquellas en situación de mayor vulnerabilidad.

Objetivo general:

- Analizar el tratamiento jurídico en los conflictos entre propiedad inmueble y el derecho a la vivienda digna en el derecho argentino.

Objetivos específicos:

- Examinar la normativa civil, constitucional y convencional aplicable.

- Estudiar la evolución jurisprudencial sobre desalojos, usurpaciones y protección de la propiedad.

- Proponer criterios interpretativos desde el derecho constitucional y privado que contribuyan a la resolución equilibrada de estos conflictos.

Hipótesis:

Que en el marco del derecho argentino contemporáneo, el derecho real de propiedad que se encuentra consagrado en el artículo 17 de la Constitución Nacional y regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación a partir del artículo 1882, constituye un derecho fundamental de carácter absoluto, siguiendo las tradiciones jurídicas liberal y que todo lo que excede a este concepto debe ser considerado como excepcional. Cualquier intento de relativización debe considerarse de interpretación restrictiva, puesto que el dominio integra el núcleo duro de la protección constitucional y no puede ser subordinado a otros derechos, aun cuando éstos gocen de| reconocimiento constitucional, como ocurre con el derecho a la vivienda digna previsto en el artículo 14 bis.

El planteo central de esta investigación se orienta a sostener la necesidad de una tutela jurisdiccional reforzada sobre el derecho de propiedad privada, cuya vigencia no puede ser erosionada bajo la mera invocación de intereses colectivos o finalidades de política social que pretendan desnaturalizar su esencia. En este sentido, toda limitación impuesta sobre el dominio solo resulta jurídicamente admisible cuando satisface de manera concurrente y estricta tres condiciones fundamentales.

En primer término, debe estar prevista en una norma con rango legal emanada del Congreso de la Nación, en cumplimiento irrestricto del principio de legalidad. En segundo término, ha de perseguir un objetivo excepcional vinculado a la utilidad pública y contemplar, de modo expreso, la indemnización integral al titular. Finalmente, la restricción debe superar un examen riguroso de razonabilidad y proporcionalidad, destinado a evitar tanto un vaciamiento sustancial del derecho como una transferencia arbitraria de cargas hacia su propietario.

A partir de esta hipótesis se configura un triple desafío teórico y práctico que orienta la investigación. Por un lado, reafirmar la centralidad de la propiedad como pilar del sistema constitucional argentino, frente a la tendencia creciente a relativizarla en favor de derechos de carácter social.

Por otro, precisar con claridad los supuestos en los que el interés público puede justificar restricciones, reafirmando que la regla general es la intangibilidad del dominio.

Finalmente, se busca establecer estándares interpretativos y procesales que permitan a los jueces garantizar una tutela judicial efectiva de la propiedad cuando esta se vea tensionada con otros derechos, como el acceso a la vivienda, asegurando así la coherencia del sistema jurídico y la vigencia de los principios de certeza y seguridad propios del Estado de derecho.

La validación de esta hipótesis resulta de especial relevancia para contribuir a uno de los debates más urgentes del constitucionalismo argentino: cómo compatibilizar las exigencias de justicia social con la necesidad de preservar la propiedad privada como garantía esencial de libertad individual, de orden económico y de estabilidad democrática.

En tal sentido, se propone avanzar hacia una doctrina jurídica que asegure no solo la legalidad formal de las decisiones judiciales, sino también la preservación sustantiva de la propiedad como derecho absoluto y preferente dentro de la jerarquía constitucional.

Marco teórico:

La concepción liberal de la propiedad como derecho absoluto. El constitucionalismo liberal clásico erigió a la propiedad privada como uno de los pilares fundamentales del orden jurídico. En la tradición filosófica, John Locke sostiene que la propiedad surge como una prolongación natural del trabajo, de modo que el producto del esfuerzo individual pertenece legítimamente a quien lo genera. (Udi, 2018).

Afirma que "cada hombre tiene una propiedad en su propia persona, y el trabajo de su cuerpo y la obra de sus manos son, propiamente, suyos" (Locke, 1690/1994). Esta idea impregna al derecho moderno con la noción de propiedad como derecho natural, anterior y superior al Estado.

Por su parte, el liberalismo económico decimonónico (Smith, Ricardo) concibe la propiedad como la base del desarrollo individual y del progreso social, vinculándola directamente con la libertad y la seguridad. En esta línea, González Calderón (1967)

defiende en la doctrina argentina que la inviolabilidad de la propiedad es condición indispensable para la existencia misma del orden constitucional.

La Constitución de 1853 recogió estas influencias al consagrar en su artículo 17 que "la propiedad es inviolable", estableciendo un núcleo duro de protección que condiciona cualquier injerencia estatal. En los debates de la Convención Constituyente, la referencia a la propiedad se vinculó directamente con la garantía de libertad individual y el rechazo a los abusos del poder estatal.

El Código Civil de Vélez Sarsfield (1869) consolidó este paradigma al definir el dominio como un derecho absoluto, perpetuo y exclusivo (art. 2506), siguiendo el modelo del *Code Napoléon*. Este enfoque colocó a la propiedad en el centro del orden jurídico privado, como un derecho cerrado y autosuficiente, al margen de consideraciones sociales o colectivas.

La dogmática civilista tradicional sostiene la concepción absoluta del dominio. En esta perspectiva, la propiedad se entiende como el derecho real por excelencia, pleno, exclusivo y perpetuo, que habilita el uso, el goce y la disposición sin interferencias; admitir límites sustantivos implicaría desnaturalizar su contenido esencial y vaciarlo de su identidad jurídica (Llambías, 1978).

En el mismo sentido, Alterini (2009) advierte que la expansión de la función social de la propiedad amenaza la seguridad jurídica, pues "una interpretación extensiva de los límites sociales puede llegar a desfigurar el instituto, convirtiéndolo en un instrumento disponible para políticas coyunturales. Su planteo insiste en que el núcleo esencial del dominio debe preservarse intacto como garantía de libertad y de orden económico.

Se ha sostenido que la autonomía patrimonial es una condición para la vida civilizada, puesto que la certeza en la conservación de los bienes propios es el presupuesto de toda convivencia estable (Brebbia, 1965).

Más recientemente, Rivera y Medina (2016), si bien reconocen la existencia de límites, subrayan que la propiedad mantiene un lugar jerárquico superior respecto de otros derechos, al constituir el cimiento patrimonial de la autonomía individual y la seguridad jurídica.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación mantiene esta línea jurisprudencial en distintos precedentes. En *Ercolano c. Lanteri de Renshaw* (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 1922) admite la posibilidad de imponer restricciones al derecho de propiedad por razones de emergencia, pero enfatiza su carácter estrictamente excepcional. Posteriormente, en *Avico c. De la Pesa* (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 1934) reafirma que la seguridad jurídica exige resguardar el contenido esencial del dominio.

En decisiones más recientes, como *Candy S.A. c. Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP)* (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 2009), el Tribunal interpreta que la garantía de propiedad incluye el respeto a la razonabilidad de la presión tributaria, evitando que el Estado, mediante la imposición fiscal, desnaturalice el derecho patrimonial del contribuyente.

El modelo argentino se conecta con tradiciones liberales europeas. El *Code Civil* francés de 1804 definía la propiedad como "el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta" (art. 544). Esta redacción, inspirada en Locke y en el liberalismo burgués, influyó directamente en Vélez Sarsfield.

La Ley Fundamental de Bonn (1949) consagra en su artículo 14 un concepto de propiedad que, si bien garantiza la libertad individual, incorpora también una función social. Frente a esto, la doctrina liberal alemana, cuya voz principal es Hesse (1992), alerta que esta dimensión social no debe desnaturalizar el derecho hasta el punto de convertirlo en un simple instrumento de la administración.

Desde esta concepción liberal, la propiedad es concebida como un derecho absoluto e inviolable, parte del núcleo duro de la Constitución argentina. Cualquier intento de relativizarla debe interpretarse restrictivamente, exigiendo siempre una base legal, causa de utilidad pública e indemnización plena. Esta perspectiva, sostenida por una tradición doctrinal y jurisprudencial centenaria, refuerza la hipótesis de que el dominio no puede ser subordinado a otros derechos, aun cuando estos tengan rango constitucional.

El paradigma liberal clásico comenzó a ser cuestionado a partir del constitucionalismo social de principios del siglo XX. La Constitución de Weimar de 1919 introdujo un cambio de rumbo al establecer en su artículo 153 que "la propiedad

obliga" y que "su uso debe servir al bien común". Este giro inauguró el tránsito hacia una concepción funcionalizada del dominio, donde ya no se lo considera un derecho absoluto, sino condicionado por la utilidad social.

Según la teoría de Duguit (1927), la base jurídica de la propiedad no reside en un derecho subjetivo individual, sino en el cumplimiento de una función que beneficia a la sociedad, transformando al titular en un administrador de un poder social.

En Francia, Hauriou avanzó en la misma dirección, enfatizando que la titularidad individual debe articularse con los intereses comunitarios. En Alemania, la Ley Fundamental de Bonn (1949) recepta esta perspectiva en su artículo 14 al disponer que "la propiedad obliga" y que "su uso debe servir a la vez al bien común".

En Argentina, la reforma de 1994 marca un punto de inflexión al otorgar jerarquía constitucional a los tratados internacionales de derechos humanos (art. 75 inc. 22 CN). De allí derivan obligaciones estatales que inciden directamente en la interpretación del derecho de propiedad.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), en su artículo 11.1, reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda. La Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH) también contempla la subordinación del uso de la propiedad al interés social (art. 21). Estas normas, incorporadas al bloque de constitucionalidad, obligan a abandonar cualquier lectura absolutista del dominio y a reinterpretarlo en armonía con los derechos sociales.

La doctrina constitucional argentina sostiene que ningún derecho es absoluto y que la propiedad debe interpretarse de modo armónico con el conjunto del texto constitucional, lo que implica relativizar su alcance en función de su interacción con otros derechos de igual jerarquía, como vivienda, ambiente y dignidad humana (Bidart Campos, 1989).

Lorenzetti (2004) profundiza este enfoque al sostener que la propiedad cumple una función social y ecológica, por lo que debe ser ejercida conforme al principio de solidaridad. Para este autor (2006), "el derecho civil se ha constitucionalizado", y la

propiedad ya no puede interpretarse como un poder absoluto, sino como un instituto al servicio de fines sociales.

La doctrina constitucional argentina sostiene que el derecho de dominio no es un derecho absoluto, sino que se encuentra condicionado por los valores superiores del ordenamiento constitucional. Desde esta perspectiva, se argumenta que el contenido de la propiedad está esencialmente definido por el principio de solidaridad y por la obligación de armonizarlo con otros derechos fundamentales de incidencia colectiva (Rivera y Medina, 2016).

Este planteamiento encuentra un sólido respaldo en el ámbito del derecho administrativo, donde se establece que cualquier limitación impuesta a los derechos individuales debe superar un estricto control de razonabilidad. Dicho control exige demostrar que la restricción, fundada en un interés público legítimo, es proporcionada en su medida y no afecta el núcleo esencial e intangible del derecho que se limita (Gordillo, 2015).

El Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC) constituye una cristalización de esta visión funcionalizada. El artículo 240 establece que "el ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva", consagrando de manera expresa la dimensión social y ambiental de la propiedad.

Asimismo, el artículo 10 tipifica el abuso del derecho, prohibiendo su ejercicio contrario a la buena fe o que exceda los límites impuestos por su función. El artículo 14 impone la obligación de interpretar los derechos de acuerdo con la Constitución y los tratados internacionales. De esta forma, el CCyC supera la concepción patrimonialista del Código de Vélez y adapta el régimen de dominio a las exigencias del Estado social de derecho.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha desarrollado un cuerpo jurisprudencial que refuerza la relativización del dominio. En *Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia c/ GCBA* (2007), sostuvo que las políticas públicas deben asegurar el acceso efectivo a la vivienda, especialmente respecto de poblaciones

vulnerables. En *Q.C., S. Y. c/ GCBA* (2012), estableció la obligación estatal de garantizar condiciones mínimas de habitabilidad.

En el ámbito internacional, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales precisa en su Observación General Núm. 4 que el derecho a la vivienda comprende no solo un techo, sino también condiciones de seguridad, habitabilidad y acceso a servicios (1991). Asimismo, la Observación General Núm. 7 declara que los desalojos forzosos resultan, en principio, incompatibles con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, salvo en circunstancias excepcionales y bajo estrictas garantías (1997).

La jurisprudencia internacional refuerza esta línea. En *Ben Djazia y Bellili c. España* (2017), el Comité condenó al Estado por desalojar a una familia sin garantizar solución habitacional. Por su parte, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en *Connors c. Reino Unido* (2004) sancionó al Estado por ejecutar un desalojo sin ponderar el impacto social. En América Latina, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en *Pueblo Saramaka vs. Surinam* (2007) exigió que toda afectación a la propiedad comunitaria respete el interés general y las consultas previas.

Desde la filosofía política, se sostiene que la propiedad privada puede reproducir desigualdades estructurales y que el diseño institucional debe orientarse al beneficio de los menos aventajados, mientras que el enfoque de capacidades evalúa la vivienda por las condiciones efectivas para ejercerla con dignidad.

En contraste, la posición liberal propietarista afirma la centralidad normativa de los derechos de propiedad y los concibe como límite fuerte frente a políticas redistributivas, lo que tensiona los fundamentos de la justicia social y los alcances de la intervención estatal (Marx, 1867/1971; Rawls, 1971/1997; Sen, 1999; Nozick, 1974/1988).

El derecho de propiedad en la Argentina contemporánea se encuentra atravesado por el proceso de constitucionalización del derecho privado y por la incorporación de los tratados internacionales de derechos humanos. Desde esta perspectiva, el dominio se concibe como un derecho relativo y funcionalizado, cuyo ejercicio debe armonizarse con el interés social, el principio de solidaridad y la protección de la dignidad humana.

Lejos de ser un poder ilimitado, la propiedad adquiere sentido en la medida en que se ejerce conforme a fines colectivos. La tutela judicial de este derecho ya no puede limitarse a la inviolabilidad patrimonial, sino que debe ponderar su impacto sobre los derechos sociales, en especial el acceso a la vivienda.

Metodología:

La presente investigación se enmarca en un enfoque metodológico de carácter cualitativo. Se pretende la aplicación del método dogmático-jurídico, para que se profundice en la interpretación y sistematización, de esta forma se busca analizar el contenido del derecho vigente *(lex lata),* comprendiendo su estructura interna, sus principios, normas y relaciones, sin cuestionar directamente su validez o legitimidad.

Esta elección responde a la naturaleza del objeto de estudio, centrado en el análisis del conflicto entre el derecho real de propiedad y el derecho a una vivienda digna en el contexto normativo argentino, con especial énfasis en su recepción en los ámbitos legislativo, doctrinario y jurisprudencial de las provincias de Corrientes y Chaco.

El abordaje adoptado permite indagar de manera sistemática las tensiones jurídicas que se generan entre estos derechos de jerarquía constitucional equivalente, en un marco que exige una interpretación armónica de las fuentes del derecho.

El diseño metodológico se articula sobre una estrategia analítica estructurada en torno al estudio del derecho vigente, orientada a desentrañar el contenido, el alcance y las limitaciones de las disposiciones constitucionales, legales y supranacionales que resultan aplicables al caso.

Por ello se recurre a la técnica exegética para el análisis textual de las normas pertinentes, al método hermenéutico como instrumento interpretativo de integración sistemática y al método comparado, mediante el cual se contrastan distintas resoluciones judiciales que, ante supuestos análogos, adoptaron soluciones divergentes.

Dentro del universo normativo el objeto de análisis incluye a la Constitución Nacional Argentina, particularmente en lo que respecta a los artículos 14 bis, 17, 28 y 75 inciso 22, disposiciones que consagran derechos patrimoniales y sociales, así como las reglas de integración constitucional con los instrumentos internacionales.

También se examinan con detenimiento las normas del Código Civil y Comercial de la Nación vinculadas a los derechos reales, al régimen de la propiedad privada, y a las cláusulas limitativas de su ejercicio legítimo, tales como las contenidas en los artículos 1882 y siguientes, 240, 400 y 2248 y concordantes.

En el plano del derecho internacional de los derechos humanos, se presta especial atención al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, a la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y a las Observaciones Generales N.º 4 y N.º 7 emitidas por el Comité DESC, por cuanto contienen criterios interpretativos vinculantes para el cumplimiento de los derechos a una vivienda adecuada y al debido proceso en casos de desalojo.

De esta manera, se complementa un relevamiento jurisprudencial exhaustivo. En el plano nacional, se estudian fallos relevantes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que hayan tenido impacto en la configuración del derecho a la vivienda y la protección del derecho de propiedad en clave social.

Se incorporan, asimismo, decisiones dictadas por los superiores tribunales de justicia de las provincias de Corrientes y Chaco, y por juzgados inferiores que hayan debido resolver conflictos relativos a ocupaciones, desalojos o reivindicaciones, en los que se hayan planteado cuestiones de relevancia constitucional o convencional.

En el plano internacional, se valoran pronunciamientos de la Corte Interamericana de Derechos Humanos y dictámenes de órganos de supervisión del sistema internacional de derechos económicos, sociales y culturales, en tanto constituyen estándares orientadores del control de convencionalidad que deben aplicar los jueces nacionales.

Sumado al punto de vista doctrinario, se selecciona un corpus bibliográfico compuesto por autores relevantes del derecho civil, constitucional, internacional de los derechos humanos y de la teoría del derecho, tanto en el plano nacional como en el

internacional. Se incluye bibliografía especializada, tesis de posgrado y trabajos de investigación que abordan específicamente el conflicto entre vivienda y propiedad desde una perspectiva jurídica integral..

Respecto de la delimitación temporal de la investigación, se priorizan las reformas normativas, las producciones doctrinarias y los precedentes jurisprudenciales posteriores a la entrada en vigor del Código Civil y Comercial de la Nación, sancionado en el año 2015, en virtud de que dicho cuerpo normativo introdujo un nuevo paradigma en la regulación del derecho privado.

En particular, su consagración expresa del principio de función social de la propiedad y la incorporación de los derechos de incidencia colectiva justifica el recorte temporal adoptado, al reflejar una transición significativa hacia un derecho privado constitucionalizado.

En cuanto al marco espacial, el análisis se circunscribe a las provincias de Chaco y Corrientes, no sólo por la relevancia empírica que reviste el fenómeno de ocupación de inmuebles en dichas jurisdicciones, sino también por la ausencia de una sistematización dogmática robusta respecto de las respuestas jurídicas adoptadas frente a este tipo de conflictos. La investigación procura, de este modo, contribuir al desarrollo de un enfoque jurídico-regional, que atienda a las particularidades normativas y sociales del nordeste argentino.

El estudio se orienta, en definitiva, a la elaboración de una propuesta interpretativa que permita articular razonablemente los derechos fundamentales en juego, mediante la aplicación de principios jurídicos tales como legalidad, razonabilidad, proporcionalidad y control de convencionalidad. Se pretende, así, generar criterios hermenéuticos que sirvan como guía para la actuación tanto judicial como legislativa ante conflictos que involucren el derecho a la propiedad y el derecho a una vivienda digna, privilegiando siempre la protección efectiva de la dignidad humana como valor estructurante del orden constitucional argentino

Estado de la cuestión

La relación entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna constituye uno de los debates más relevantes del constitucionalismo argentino contemporáneo. El análisis de la producción doctrinaria, jurisprudencial y normativa revela la coexistencia de dos corrientes claramente diferenciadas: por un lado, la visión liberal clásica, que concibe la propiedad como un derecho absoluto e inviolable; y por otro, la concepción social o funcional, que relativiza dicho carácter para subordinarlo a principios de solidaridad, justicia social y derechos colectivos.

Entre ambas posiciones se abre un espacio de tensión que continúa vigente y que, lejos de resolverse, plantea interrogantes aún abiertos sobre la jerarquía y el alcance del dominio en el marco del Estado constitucional de derecho.

La concepción liberal se encuentra enraizada en la tradición filosófica de John Locke, para quien la propiedad es una extensión natural del trabajo humano, cada hombre tiene una propiedad en su propia persona, y el trabajo de su cuerpo y la obra de sus manos son, propiamente, suyos. Esta visión fue incorporada en los textos constitucionales modernos como una garantía individual frente al poder estatal y como pilar del orden económico. (Udi, 2018)

En el caso argentino, la Constitución Nacional de 1853 consagró en su artículo 17 la inviolabilidad de la propiedad, norma que se erige como cláusula de máxima protección. El Código Civil de Vélez Sarsfield (1869) reforzó este paradigma al definir el dominio como un derecho absoluto, perpetuo y exclusivo (art. 2506).

La doctrina civilista tradicional consolidó esta línea. Llambías (1978) afirmó que la propiedad constituye el derecho real por excelencia, caracterizado por su plenitud y exclusividad, cuya desnaturalización vaciaría de contenido al instituto. En el mismo sentido, Alterini (2009) advirtió que la introducción de la función social como límite expansivo podría erosionar la seguridad jurídica y convertir a la propiedad en un instrumento maleable por intereses coyunturales.

Otros autores como González Calderón (1944) y Brebbia (1965) insistieron en que la certeza de la protección patrimonial es condición indispensable para el orden democrático y la convivencia civilizada. Más recientemente, Rivera y Medina (2016)

reconocieron la existencia de limitaciones, pero destacaron que la propiedad conserva un lugar jerárquico superior respecto de otros derechos, en tanto constituye la base patrimonial de la autonomía individual.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación tempranamente reconoce la vigencia de este principio. En *Ercolano c. Lanteri de Renshaw* (CSJN, 1922) admitió restricciones a la propiedad en contextos de emergencia, pero subrayó su carácter estrictamente excepcional.

En tiempos más recientes, en *Candy S.A. c/ AFIP* (2009), el Tribunal sostiene que la garantía de propiedad implica el respeto a la razonabilidad de la carga tributaria, evitando su desnaturalización mediante la imposición fiscal.

En síntesis, la línea liberal considera que la propiedad integra el núcleo duro de la protección constitucional y que toda restricción debe interpretarse de manera restrictiva, exigiendo una norma con rango legal, causa de utilidad pública e indemnización plena.

El constitucionalismo social de principios del siglo XX introdujo un giro sustancial en la concepción de la propiedad. La Constitución de Weimar (1919) en su artículo 153 estableció que "la propiedad obliga" y que su uso debía servir al bien común.

A partir de este antecedente, autores como Duguit (1927) sostienen que la propiedad no constituye un derecho subjetivo absoluto, sino una función social que el titular ejerce en beneficio de la colectividad. De manera concordante, Hauriou (1929) defendió la idea de que la titularidad individual debe compatibilizarse con los intereses comunitarios.

En la Argentina, la reforma constitucional de 1994 incorpora a la Constitución Nacional un bloque de constitucionalidad federal que otorga jerarquía superior a tratados internacionales de derechos humanos (art. 75 inc. 22 CN). Entre ellos se encuentra el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), cuyo artículo 11.1 reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda. También la Convención Americana sobre Derechos Humanos

establece en su artículo 21 que el uso de la propiedad puede subordinarse al interés social.

La doctrina argentina desarrolla esta línea de interpretación. Bidart Campos (1989) sostuvo que ningún derecho constitucional es absoluto y que la propiedad debe ser resignificada a la luz de una lectura armónica de la Constitución.

Lorenzetti (2004, 2006) enfatiza la "constitucionalización del derecho privado" y la función social y ecológica del dominio, que debe ejercerse conforme al principio de solidaridad. Rivera y Medina (2021) destacaron que el dominio se encuentra condicionado por los derechos de incidencia colectiva, lo que implica relativizar su carácter absoluto.

El Código Civil y Comercial de la Nación (2015) cristaliza este paradigma. El artículo 240 establece que el ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes debe ser compatible con los intereses colectivos, mientras que el artículo 10 sanciona el abuso del derecho. Estos preceptos consagran normativamente la función social y ambiental de la propiedad.

En la jurisprudencia reciente, la CSJN ha sostenido que las políticas públicas deben garantizar condiciones mínimas de habitabilidad. En *Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia c/ GCBA* (2007) se reconoció el deber estatal de asegurar el acceso a la vivienda de sectores vulnerables, y en *Q.C., S. Y. c/ GCBA* (2012) se ordenó al Gobierno de la Ciudad brindar soluciones habitacionales adecuadas a personas en situación de calle.

En el ámbito internacional, el Comité DESC ha precisado en su Observación General N.º 4 (1991) que el derecho a la vivienda abarca condiciones de seguridad, habitabilidad y acceso a servicios, y en la Observación N.º 7 (1997) declara que los desalojos forzosos son en principio incompatibles con el Pacto, salvo bajo estrictas garantías procesales.

En el caso *Ben Djazia y Bellili v. España* (2017), el Comité condena al Estado por no ofrecer alternativa habitacional tras un desalojo. En *Connors v. Reino Unido* (TEDH, 2004) se censuró al Estado por un desalojo sin adecuada justificación legal.

Este cuerpo normativo y jurisprudencial consolidada una visión según la cual la propiedad no es un derecho absoluto, sino condicionado y funcionalizado en relación con los fines sociales y la dignidad humana.

La doctrina y la jurisprudencia argentinas contemporáneas muestran la tensión entre estas dos concepciones. Por un lado, la corriente liberal insiste en mantener la centralidad del artículo 17 de la Constitución Nacional como garantía absoluta de la propiedad, restringiendo cualquier relativización a supuestos excepcionales.

Por otro, la corriente mayoritaria interpreta que la propiedad debe armonizarse con los derechos sociales y colectivos, en especial el derecho a la vivienda digna consagrado en el artículo 14 bis de la Constitución y en los tratados internacionales.

Este debate no es meramente académico, sino que se proyecta en la resolución de conflictos concretos. Las ocupaciones ilegales de tierras, los desalojos, la planificación urbana y la protección del ambiente son escenarios en los que se ponen en juego interpretaciones contrapuestas sobre el alcance de la propiedad. La tensión se profundiza ante contextos de emergencia habitacional, en los que la tutela de la vivienda suele entrar en conflicto directo con el dominio privado.

El estado de la cuestión muestra una clara preeminencia de la concepción social y funcional de la propiedad en la doctrina y en la jurisprudencia reciente. La visión absolutista, aunque aún presente en algunos autores y fallos, queda en segundo plano. Sin embargo, esta situación abre un vacío de investigación: la escasez de trabajos que, en el contexto del bloque de constitucionalidad posterior a 1994, sostengan una defensa sistemática de la propiedad como derecho fundamental de carácter absoluto y propongan estándares judiciales reforzados para su tutela.

La presente investigación se propone contribuir a este debate mediante la validación de la hipótesis según la cual la propiedad integra el núcleo duro de la protección constitucional, no puede ser subordinada a otros derechos y solo admite restricciones excepcionales, previstas por ley, orientadas al interés público y acompañado de indemnización integral.

En tal sentido, el trabajo busca aportar un enfoque crítico que permita compatibilizar las exigencias de justicia social con la necesidad de preservar la

propiedad privada como garantía esencial de libertad individual, seguridad jurídica y estabilidad democrática.

La tradición doctrinaria que sostiene el carácter absoluto del derecho de propiedad ha tenido amplio desarrollo en la teoría jurídica y filosófica moderna. Desde una perspectiva clásica, Mackeldey, citado en Peña Guzmán (1975), concibe el derecho real como un poder inmediato y directo sobre una cosa, ejercitable frente a todos (*erga omnes*), sin necesidad de que otra persona esté obligada en particular. Esta caracterización lo convierte en un derecho absoluto, ejercido directamente sobre la cosa y protegido contra cualquier injerencia externa.

En la misma línea, Gabriel Baudry-Lacantinèrie, en las primeras ediciones de su *Précis de droit civil*, sostenía que el propietario podía realizar actos sobre la cosa incluso sin un interés evidente, y que, aun cuando tales actos pudieran causar perjuicio a un tercero, no generaban responsabilidad, puesto que no hacía más que ejercer legítimamente su derecho (Cordero Quinzacara, 2008). Este planteo evidencia el nivel de inviolabilidad atribuido a la propiedad, concebida como un poder irrestricto del titular.

Los filósofos iusnaturalistas modernos, según la interpretación de Michel Villey, reforzaron esta idea al fundamentar la propiedad en mitos legitimadores como el de la primera ocupación o el derecho del primer ocupante, todos convergentes en una misma conclusión: la propiedad constituye un derecho natural del hombre (Cordero Quinzacara, 2008).

En esta tradición, la propiedad privada se presenta no solo como un derecho positivo, sino como una condición inherente a la naturaleza humana. En el caso argentino, el Código Civil de Vélez Sarsfield se inscribió en esta concepción, definiendo la propiedad como dominio exclusivo y perpetuo, inspirado en la tradición romana (*plenam in re potestas*).

Como explica Zeberio (2006), a diferencia del Código Napoleónico, Vélez vinculó además la propiedad con las relaciones económicas, incorporando la noción de disfrutar los frutos del propio trabajo. Esta codificación consolidó en el plano normativo una visión fuerte y patrimonialista del dominio.

También desde el derecho natural, Samuel Pufendorf destacó que la propiedad privada es condición de paz social, ya que su finalidad consiste en evitar disputas por los bienes en comunidades crecientes y con recursos escasos. A la vez, la propiedad estimula la laboriosidad, potencia la cooperación y exige el auxilio mutuo (Udi, 2020). Este argumento coloca a la propiedad como fundamento del progreso social y no como un obstáculo frente a fines colectivos.

En la filosofía política contemporánea, Robert Nozick sostiene una concepción "propietarista" en la que los derechos de propiedad constituyen la piedra angular de todo el sistema de derechos. En esta visión, la propiedad no es un medio subordinado a otros valores, sino un fin en sí mismo, de tal manera que incluso la vida se encuentra condicionada a su preservación (Udi, 2018).

En la misma dirección, la doctrina económica inspirada en Demsetz, Coase y Williamson (Valdivieso, 2001) resalta que la propiedad funciona como incentivo indispensable para la actividad productiva y de intercambio, en tanto los individuos solo se sienten motivados a trabajar y generar riqueza cuando existen derechos de propiedad definidos y garantizados por mecanismos de protección efectivos.

En el plano argentino actual, Irrazábal (2021) ha criticado los intentos de limitar la propiedad a su dimensión social, advirtiendo que tales enfoques carecen de una clara teoría sobre las facultades estatales y, en consecuencia, se prestan a manipulaciones ideológicas que amenazan la libertad individual, la paz social y el desarrollo económico.

La defensa judicial del derecho de propiedad también se encuentra reflejada en la jurisprudencia. En un voto en disidencia, el Ministro Frías destacó que el respeto a la propiedad privada se vincula directamente con la división de poderes, entendida como una condición indispensable de la libertad. Este argumento trasciende la esfera patrimonial y coloca a la propiedad como un pilar de la organización institucional y de la democracia constitucional.

En conjunto, estas posturas doctrinarias y jurisprudenciales reafirman la centralidad de la propiedad como derecho absoluto, cuya intangibilidad constituye no solo una garantía individual, sino también un presupuesto de paz social, estabilidad institucional y desarrollo económico.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación también ha ofrecido fundamentos para sostener una concepción fuerte de la propiedad privada. Uno de los precedentes clásicos es *Ercolano c. Lanteri de Renshaw* (1922), en el que, si bien se admitió la posibilidad de introducir regulaciones excepcionales en un contexto de emergencia habitacional, el Tribunal subrayó que tales restricciones debían ser estrictamente temporales y limitadas, preservando siempre la sustancia del derecho de propiedad.

En la misma línea, en *Avico c. De la Pesa* (1934) la Corte afirmó que la seguridad jurídica exigía resguardar el contenido esencial del dominio frente a limitaciones arbitrarias, reafirmando su condición de derecho estructural dentro del orden constitucional argentino.

Más cercano en el tiempo, en *Peralta c. Estado Nacional* (1990), aunque el Tribunal convalidó medidas de emergencia económica, varios votos en disidencia advirtieron que el poder público no puede afectar indefinidamente la garantía de propiedad sin poner en riesgo la vigencia del propio Estado de derecho.

En *Candy S.A. c. AFIP* (2009), la Corte Suprema reconoció que el derecho de propiedad se proyecta también en el ámbito tributario, estableciendo que una presión fiscal desmedida puede ser inconstitucional por implicar una confiscación encubierta. Este precedente es especialmente relevante porque extiende la defensa de la propiedad más allá de los derechos reales tradicionales, reafirmando su carácter central en el sistema de garantías constitucionales.

Otros fallos han sostenido que la propiedad se encuentra directamente vinculada con la división de poderes y la vigencia de la libertad. En este sentido, distintos votos disidentes (como el del Ministro Frías) han resaltado que la protección del dominio no constituye solo una cuestión patrimonial, sino un resguardo frente a la concentración del poder estatal y una garantía para el funcionamiento republicano.

Finalmente, la jurisprudencia argentina, aun cuando reconoce la posibilidad de restricciones puntuales, reafirma de manera constante que el derecho de propiedad integra el núcleo duro de la protección constitucional. Cualquier limitación solo resulta legítima si es excepcional, transitoria, legalmente prevista y no desnaturaliza el contenido esencial del dominio.

CAPÍTULO I – FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LOS DERECHOS EN CONFLICTO

1. El derecho de propiedad privada: génesis y evolución en el ordenamiento argentino

En el marco del estudio sobre el derecho de propiedad privada, su génesis y evolución dentro del ordenamiento argentino constituye un eje central para comprender tanto su función patrimonial como su trascendencia simbólica en la consolidación del Estado de Derecho.

El derecho de propiedad ha sido considerado, desde sus orígenes en la tradición constitucional argentina del siglo XIX, como uno de los pilares esenciales que sostienen el edificio jurídico, económico y social. La consagración de la propiedad como derecho inviolable, recogida en el artículo 17 de la Constitución Nacional, representa no solo una garantía de seguridad para los individuos, sino también un instrumento de libertad y autonomía, aspectos que han permeado la doctrina jurídica y la jurisprudencia a lo largo del tiempo.

Sin embargo, esta concepción originaria, fuertemente anclada en el individualismo liberal, ha experimentado un proceso de transformación que evidencia la influencia de factores históricos, sociales y normativos, conduciendo a la configuración actual del derecho de propiedad como una institución sometida a límites derivados del interés general y de la función social.

En este sentido, se advierte que la evolución del derecho de propiedad en Argentina refleja el tránsito desde un paradigma patrimonialista y absoluto hacia una visión más compleja, en el que se incorpora principios de solidaridad, justicia distributiva y subordinación a las exigencias del bien común.

1.1 Antecedentes históricos y doctrinarios en Argentina

El análisis de los antecedentes históricos y doctrinarios en la Argentina revela que la concepción inicial del derecho de propiedad estuvo profundamente marcada por las ideas del liberalismo clásico, tanto en su vertiente económica como política. En el contexto de la consolidación del Estado nacional, la Constitución de 1853/60 incorpora en su texto el reconocimiento expreso de la propiedad privada como un derecho inviolable, siguiendo el modelo de las revoluciones burguesas europeas y norteamericanas.

Esta consagración constitucional respondía a la necesidad de afirmar un orden jurídico estable, capaz de garantizar la seguridad de los bienes y facilitar la integración del país en el sistema capitalista internacional. El artículo 17 de la Carta Magna, que establece que "la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley", constituye una clara expresión de este paradigma, en el cual la titularidad y el ejercicio de la propiedad se erigen como garantías individuales frente a la injerencia estatal y a la arbitrariedad del poder público (Constitución de la Nación Argentina, 1853/60, art. 17).

1.1.2. Influencia del liberalismo clásico en la Constitución de 1853/60

Sobre la base de la temática "El derecho de propiedad privada: génesis y evolución en el ordenamiento argentino", es clave señalar que el Código Civil de 1869, elaborado por Dalmacio Vélez Sársfield, consolidó la visión patrimonialista y absoluta de la propiedad.

En su artículo 2511, la propiedad es definida como "el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva", reflejando el modelo del propietario soberano, que ejerce un dominio pleno sobre la cosa sin consideración significativa por los efectos sociales o externos de su ejercicio.

Según Peña Guzmán (2017), el modelo codificado del siglo XIX concebía al propietario como un soberano absoluto dentro de los límites de su terreno. Esta visión,

propia de la tradición jurídica continental francesa, fue fundamental en la codificación civil argentina y latinoamericana.

Desde la perspectiva de la influencia del liberalismo clásico en la Constitución de 1853/60, se observa que el texto constitucional estuvo permeado por los postulados ilustrados y por la doctrina de los derechos naturales, tal como habían sido formulados por Locke, Rousseau y Jefferson. El derecho de propiedad fue entendido, en este contexto, como una prerrogativa natural, preexistente y limitativa del poder estatal. Así, la función del Estado se concebía principalmente como negativa, es decir, orientada a la protección de los derechos individuales frente a eventuales intromisiones del poder público.

Como señala Bidart Campos (1989), la propiedad se incorporó al texto constitucional en el marco de un modelo liberal burgués, en el que el individuo es considerado un sujeto autónomo y racional, y en el que el Estado debe abstenerse de intervenir, salvo en los casos expresamente autorizados por la ley.

La centralidad del derecho de propiedad en el diseño constitucional argentino se evidencia en su vinculación con otros derechos y garantías, como la libertad de comercio y el derecho de asociación.

Esta concepción se articula también con la organización federal y el reconocimiento de los derechos individuales, elementos heredados del constitucionalismo estadounidense, en particular de la Constitución de Filadelfia de 1787 y de la Declaración de Derechos de Virginia de 1776.

La noción de "inviolabilidad de la propiedad" guarda una relación directa con la Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos, que prohíbe la privación de propiedad sin el debido proceso y sin compensación justa (*due process of law)*.

La tradición alberdiana coloca a la propiedad en el centro del proyecto constitucional argentino: asegurarla constituye condición para poblar y para el progreso material y moral del país; por ello, se la concibe simultáneamente como garantía individual y como motor de orden y civilización (Alberdi, 1852/2007).

En el marco de la consolidación del Estado nacional, el reconocimiento del derecho de propiedad privada cumplió una función esencial en la creación de un clima de seguridad jurídica necesario para atraer inversiones extranjeras y fomentar la inmigración.

La Constitución de 1853 tuvo como propósito fundamental la integración de Argentina en el orden capitalista mundial, un objetivo que, según Halperín Donghi (1972), se buscaba alcanzar mediante la estabilidad institucional y la garantía de los derechos de propiedad.

En la práctica, la protección constitucional de la propiedad contribuyó a la expansión del mercado y al desarrollo de un modelo económico basado en el librecambio y en el dominio individual sobre la tierra, elementos que resultaron centrales en la configuración del sistema productivo argentino de la segunda mitad del siglo XIX.

No obstante, un análisis crítico de la evolución del derecho de propiedad privada revela que el modelo liberal originario implicó una estructura patrimonial excluyente. Según López Rosas (1996), el paradigma liberal de propiedad excluyó del reconocimiento constitucional a diversos sectores sociales, como los pueblos originarios, campesinos sin tierra y trabajadores rurales, cuyas formas tradicionales de tenencia de la tierra no se ajustaban al modelo registral y absoluto del derecho civil.

Esta omisión estructural tuvo consecuencias perdurables en la configuración del acceso desigual al suelo, generando una matriz histórica de exclusión que sería objeto de revisión y cuestionamiento en etapas posteriores, especialmente a partir de la incorporación de los derechos sociales y del principio de función social de la propiedad durante el siglo XX.

El derecho de propiedad privada en la Argentina ha transitado un camino de profunda transformación, pasando de una visión individualista, absoluta y negativa frente al poder estatal, hacia una comprensión más matizada y socialmente orientada. En el contexto de la génesis y evolución de la propiedad privada en el ordenamiento argentino, se constata que la consagración constitucional de la inviolabilidad de la

propiedad respondió a un momento histórico particular, caracterizado por la necesidad de establecer un marco de seguridad y previsibilidad institucional.

Sin embargo, la evolución doctrinaria y jurisprudencial ha ido incorporando, de manera progresiva, límites y finalidades sociales, en consonancia con las exigencias de justicia distributiva y desarrollo sostenible.

Así, la propiedad privada, lejos de ser un derecho estático e inmutable, se revela como una institución dinámica, sometida a los vaivenes de la historia y a la permanente tensión entre el interés individual y el colectivo. Esta tensión constituye, sin duda, uno de los desafíos más significativos para el Derecho contemporáneo, en la medida en que exige conciliar la protección de los derechos individuales con la realización efectiva del bien común.

En términos de aportes doctrinarios, la evolución del derecho de propiedad en el ordenamiento argentino ha sido objeto de análisis por parte de destacados juristas y constitucionalistas. Bidart Campos (2001) destaca la importancia de interpretar el derecho de propiedad en el contexto de los cambios sociales y económicos, subrayando que "la función social del derecho de propiedad se ha impuesto como una exigencia ineludible a partir de la segunda mitad del siglo XX".

Peña Guzmán (2017) pone de relieve la transición desde el monarca en su parcela" hacia una visión de la propiedad como "institución para la satisfacción de necesidades sociales. López Rosas (1996) enfatiza la necesidad de reconocer la pluralidad de formas de acceso y tenencia, superando el sesgo patrimonialista del modelo liberal originario.

A modo de conclusión, el estudio de la génesis y evolución del derecho de propiedad privada en la Argentina permite advertir que, si bien la protección constitucional de la propiedad ha sido un factor clave para el desarrollo económico y la estabilidad institucional, también ha generado desafíos persistentes en términos de equidad y justicia social.

La doctrina y la jurisprudencia actuales tienden a enfatizar la función social de la propiedad, promoviendo un equilibrio entre el interés individual y colectivo, y

orientando la regulación hacia la satisfacción de necesidades básicas, la protección ambiental y la inclusión social.

En este sentido, el derecho de propiedad, lejos de ser una prerrogativa absoluta, se configura como un derecho complejo, abierto a la reinterpretación y adaptación conforme a las demandas de la sociedad contemporánea.

1.1.3. Recepción del modelo decimonónico en el Código Civil de Vélez Sársfield

La promulgación del Código Civil argentino en 1869, bajo la dirección de Dalmacio Vélez Sársfield, constituyó un acontecimiento fundacional para la estructuración del derecho privado nacional, expresando de manera sistemática y rigurosa los principios predominantes del constitucionalismo liberal decimonónico.

Este cuerpo normativo, inspirado de manera preeminente en el Código Napoleónico de 1804 pero enriquecido con influencias del derecho romano, español y doctrinas europeas contemporáneas, consolidó una visión eminentemente individualista y absoluta del derecho de propiedad. En efecto, la propiedad fue concebida como un derecho subjetivo pleno, otorgando al titular facultades de uso, goce, disposición y exclusión respecto de la cosa, bajo el único límite formal de la ley.

Se coloca al sujeto y sus derechos patrimoniales en el centro del ordenamiento legal. Este modelo garantizaba la protección de la propiedad frente a intromisiones estatales, permitiendo limitaciones únicamente en casos de utilidad pública y bajo la condición de una indemnización previa, un principio consagrado tanto por la Constitución Nacional como por el Código Civil de la época (Cordero Quinzacara, 2008; Zeberio, 2006; De Rosa, 2017; Levrand, 2013).

En este contexto, el artículo 2513 del Código Civil de 1869 formuló una definición de propiedad que consolidó el modelo absolutista: “el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona”. Dicha concepción, fiel al ideario liberal-burgués, reforzaba la autonomía de la voluntad y la libertad contractual como principios rectores, estableciendo a la propiedad como pilar fundamental del orden civil y económico (Alterini, 1992).

La intervención estatal, en consecuencia, quedaba estrictamente acotada, reservándose a circunstancias excepcionales y bajo la garantía de indemnización previa y justa, en sintonía con el artículo 17 de la Constitución Nacional.

Esta orientación normativa no fue neutra, sino que respondió a objetivos políticos y económicos concretos, como la consolidación de la seguridad jurídica, la atracción de inversiones y la promoción de un modelo agro-exportador dominado por las élites terratenientes. Este sociólogo portugués critica las concepciones tradicionales del derecho, señalando que las normas, lejos de ser neutras, son un reflejo de las relaciones de poder. (De Sousa Santos, 1995).

El análisis doctrinario destaca que el Código Civil de Vélez Sársfield omite deliberadamente la consideración de la función social de la propiedad y la integración de derechos colectivos o sociales vinculados al acceso a la tierra y la vivienda.

El diseño del régimen de propiedad privilegiaba el interés del propietario individual, excluyendo otras formas de tenencia, como las comunitarias o ancestrales, propias de los pueblos originarios y de sectores rurales desposeídos.

Esta omisión, lejos de ser una mera laguna normativa, constituye una expresión directa del paradigma civilista que concebía el derecho como instrumento de consolidación del orden social y económico post-independentista, institucionalizando las estructuras de dominación heredadas del colonialismo (Vicente Vara, 2009; Villegas, 2016). Se profundiza en esta crítica al señalar que la codificación decimonónica ignora la pluralidad de regímenes de acceso y explotación del suelo existente en el territorio nacional, legitimando de este modo procesos históricos de despojo y exclusión.

La vigencia del modelo patrimonialista y su coherencia interna le otorga al Código Civil una perdurabilidad notable, extendiéndose por más de 140 años. Sin embargo, esta misma rigidez normativa generó crecientes tensiones frente a las transformaciones sociales y económicas que experimentó la sociedad argentina durante el siglo XX.

La doctrina y la jurisprudencia ensayaron respuestas atenuantes mediante la incorporación de principios como la buena fe, el abuso del derecho y la consideración del interés social, aunque tales avances resultaron limitados ante la estructura dogmática

del Código (Alterini, 2009; Lorenzetti, 2019). La reforma constitucional de 1994 y la posterior sanción del Código Civil y Comercial de 2014 significaron un punto de inflexión, al introducir explícitamente la función social de la propiedad, la protección de los derechos humanos y el reconocimiento de la diversidad social y cultural.

La recepción del modelo decimonónico en el Código Civil de Vélez Sársfield cristalizó un régimen jurídico profundamente liberal, individualista y patrimonialista, elevando a la propiedad al rango de derecho inviolable, absoluto y excluyente. Este esquema, aunque congruente con los fundamentos políticos y económicos de su tiempo, resultó insuficiente para responder a las demandas de justicia distributiva e inclusión social que emergieron en contextos posteriores.

La doctrina contemporánea subraya la necesidad de una relectura del derecho de propiedad en clave de derechos humanos, equidad y pluralismo jurídico, como parte de un proceso de aggiornamento que busca saldar la deuda histórica con los sectores vulnerables y con las formas colectivas de acceso al territorio (Lorenzetti, 2019; De Sousa Santos, 1995).

En la actualidad, la protección de la propiedad debe armonizarse con el interés general, la función social, la sustentabilidad ambiental y la efectiva garantía de derechos fundamentales, en consonancia con el constitucionalismo contemporáneo.

1.2 Función social y límites en el constitucionalismo moderno

Dentro del marco del constitucionalismo moderno argentino, la función social del derecho de propiedad ha emergido como un principio estructurante que redefine el alcance y los límites del dominio privado, desplazando la visión absoluta y excluyente propia de la tradición liberal decimonónica.

Este proceso de transformación normativa y doctrinaria se ha visto impulsado, en gran medida, por la incorporación de derechos económicos, sociales y culturales en la Constitución Nacional, así como por la recepción de tratados internacionales de

derechos humanos con jerarquía constitucional, lo que ha obligado a interpretar el derecho de propiedad en armonía con los imperativos de justicia distributiva, equidad y protección del interés general.

Así se observa que, en el contexto de la función social y los límites en el constitucionalismo moderno, la propiedad privada es considerada legítima en la medida en que su ejercicio no comprometa las condiciones materiales de existencia de la comunidad ni obstaculice la satisfacción de necesidades colectivas prioritarias **(**Sagüés, 2003; Gelli, 2017).

La reforma constitucional de 1949 representó un punto de inflexión, ya que introdujo en el texto constitucional una concepción funcional y solidaria de la propiedad, inspirada en el constitucionalismo social europeo de posguerra. El artículo 38 de dicha reforma establecía que la propiedad debía estar orientada al bien común y sometida a las obligaciones que la ley dispusiera en función de la utilidad pública.

Aunque este texto fue derogado, su impronta conceptual perduró y se reflejó en la Convención Constituyente de 1957, con la incorporación del artículo 14 bis, el cual reconoce expresamente el derecho a la vivienda digna, al trabajo y a la seguridad social como pilares de los derechos sociales y económicos.

La doctrina ha interpretado que la inclusión de estos derechos implica una resignificación de la propiedad, que deja de ser un derecho absoluto y se configura como un instituto instrumental al servicio de la justicia social y la cohesión comunitaria (Bidart Campos, 2001; Gelli, 2017).

La progresiva constitucionalización de los derechos sociales ha producido una tensión normativa entre el derecho de propiedad y los derechos económicos, sociales y culturales (DESC), que ha debido resolverse mediante el principio de ponderación y la aplicación de los criterios de progresividad y no regresividad.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha jugado un papel central en la delimitación de los alcances de la función social del dominio, afirmando en fallos emblemáticos como los leading cases *Mendoza, B. c/ Estado Nacional* (2008) y *Q.C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires* (2012) establecieron que la propiedad no es un derecho absoluto y que su ejercicio debe

interpretarse a la luz de otros derechos fundamentales, tales como el derecho a un ambiente sano o a una vivienda adecuada, en consonancia con los compromisos internacionales asumidos por la República Argentina.

En estos precedentes, el máximo tribunal ha sostenido que la protección del interés colectivo puede justificar restricciones legítimas y proporcionales al derecho de propiedad, en la medida en que tales restricciones se orienten a la realización del bien común y al cumplimiento de obligaciones internacionales en materia de derechos humanos.

En el ámbito normativo, la reforma constitucional de 1994 consolidó el principio de función social al otorgar jerarquía constitucional a los tratados internacionales sobre derechos humanos (art. 75 inciso 22 CN), lo que implica que la interpretación y aplicación del derecho de propiedad debe realizarse conforme a los estándares internacionales de protección de los DESC. Entre los instrumentos relevantes se destacan el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que reconocen el derecho a la propiedad pero supeditan su ejercicio a las exigencias de justicia social, acceso a la vivienda y protección ambiental.

Este nuevo paradigma ha sido recogido por el Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo artículo 240 establece expresamente que “la propiedad debe ser ejercida conforme a su función social”, prohibiendo los actos que perjudiquen el interés general o el ambiente.

En cuanto a la implementación práctica de este principio, cabe señalar que la función social de la propiedad ha servido de sustento constitucional para políticas públicas orientadas a la regulación del uso del suelo, la urbanización, la expropiación por causa de utilidad pública y la aplicación de impuestos progresivos sobre los bienes inmuebles.

El marco normativo de la Provincia de Buenos Aires, encabezado por la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat (2012) y complementado por diversas ordenanzas municipales, ha utilizado expresamente la función social de la propiedad para justificar

la intervención estatal en la planificación urbana, la regularización de asentamientos precarios y la promoción de la vivienda social.

Del mismo modo, la jurisprudencia ha admitido la legitimidad de las expropiaciones sin consentimiento del titular cuando se trata de garantizar derechos fundamentales o de satisfacer necesidades públicas impostergables, siempre que se respete la garantía de indemnización previa y justa.

El análisis de la función social y los límites en el constitucionalismo moderno argentino revela así una evolución doctrinaria y jurisprudencial que privilegia la armonización de los derechos individuales con las exigencias colectivas. El derecho de propiedad, lejos de ser concebido como un derecho inmutable y desprovisto de cargas, se presenta como una institución dinámica, condicionada por el deber de solidaridad y la búsqueda de la justicia distributiva.

Esta transformación conceptual ha permitido el desarrollo de nuevas categorías jurídicas (como la propiedad comunitaria indígena y la protección del ambiente) que desafían la lógica tradicional del dominio individualista y abren camino a formas más inclusivas y equitativas de acceso y uso de los bienes.

Al considerar la experiencia argentina en perspectiva comparada, se advierte que la consagración constitucional de la función social de la propiedad responde a una tendencia global en materia de derechos humanos y desarrollo sostenible. Países como Brasil, Colombia y México han avanzado en la misma dirección, incorporando en sus constituciones y códigos civiles el principio de función social como límite estructural al ejercicio del dominio.

En todos estos casos, la doctrina y la jurisprudencia han destacado la necesidad de interpretar la propiedad privada en clave de derechos humanos, superando la visión patrimonialista y reconociendo la prevalencia del interés público sobre el interés particular cuando así lo exijan las circunstancias.

Tal es asi, que la función social y los límites al derecho de propiedad en el constitucionalismo moderno argentino reflejan una profunda transformación del orden jurídico, orientada a la protección de los derechos fundamentales y la promoción de condiciones materiales de existencia digna para todos los habitantes.

Este proceso, sustentado en la supremacía constitucional y en la integración de los estándares internacionales de derechos humanos, exige una interpretación dinámica y finalista del derecho de propiedad, capaz de responder a los desafíos de la equidad, la inclusión y la sostenibilidad en una sociedad democrática y pluralista.

1.2.1. Reforma de 1949 y consagración del artículo 14 bis (1957)

La reforma constitucional argentina de 1949 representó un punto de inflexión en la conceptualización jurídica del derecho de propiedad, al apartarse de la visión liberal decimonónica para adoptar una orientación acorde con el Estado social de derecho. En ese proceso, la Constitución de 1949 reconoce, de modo expreso, la incorporación de los derechos sociales, económicos y laborales como componentes esenciales del entramado constitucional, desplazando el carácter absoluto e individualista de la propiedad hacia una concepción funcional, supeditada al interés colectivo (Sagüés, 2003).

Esta transformación respondió a una coyuntura sociohistórica signada por el auge del constitucionalismo social y la emergencia de movimientos políticos orientados a la inclusión de los sectores trabajadores en el orden jurídico-económico nacional.

El artículo 38 de la Constitución de 1949 estableció que "la propiedad tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común" (Constitución Nacional Argentina, 1949). Si bien esta disposición fue derogada tras la reposición de la Constitución de 1853/60 en 1956, su influencia conceptual persistió en el desarrollo posterior del derecho argentino.

La consagración de la función social de la propiedad reflejaba, en el plano normativo, la transición de un modelo centrado en el propietario individual como sujeto soberano hacia una perspectiva que pondera el acceso y uso de los bienes conforme a finalidades sociales y solidarias (Sagüés, 2003).

El proceso subsiguiente, tras el golpe de Estado que derrocó al gobierno constitucional en 1955, condujo a la Convención Constituyente de 1957 a retomar

ciertos avances del texto de 1949 mediante la inclusión del artículo 14 bis, el cual, inserto en la parte orgánica de la Constitución, reconoció expresamente el derecho a la vivienda digna como parte de los denominados derechos sociales, junto al derecho al trabajo, la seguridad social y la protección familiar.

El artículo 14 bis consagra que el Estado otorga los beneficios de la seguridad social, de carácter integral e irrenunciable, y establece, entre otros derechos, el acceso a una vivienda digna (Constitución de la Nación Argentina, 1957/1994, art. 14 bis). Esta previsión desplaza una lectura absoluta de la propiedad y la integra en un sistema de derechos sujeto a ponderación por su impacto social.

Desde la perspectiva doctrinaria, la incorporación del derecho a la vivienda en el texto constitucional supuso la consolidación de una tensión normativa entre el derecho de propiedad y los derechos económicos, sociales y culturales (DESC), que, de acuerdo con la interpretación mayoritaria, debe resolverse recurriendo al principio de progresividad y al principio pro persona (Bidart Campos, 2001).

Dichos principios orientan la interpretación constitucional en favor de la eficacia expansiva de los derechos sociales y el respeto a la dignidad humana, exigiendo que el Estado adopte medidas de protección y promoción en materia de vivienda y condiciones materiales de existencia.

La doctrina especializada ha sostenido que el artículo 14 bis resignificó el derecho de propiedad, en tanto lo condicionó a la obligación estatal de garantizar condiciones materiales de existencia digna para la población. En este nuevo marco, la vivienda se configura como un derecho constitucional autónomo, generador de obligaciones positivas a cargo del Estado, quien debe formular e implementar políticas públicas que aseguren su cumplimiento progresivo (Gelli, 2017).

Este mandato supone, en la práctica, la superación de la concepción tradicional del dominio irrestricto, en favor de un modelo que articula la propiedad privada con la justicia social y la función social del bien.

En el ámbito jurisprudencial, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha reconocido el valor normativo del artículo 14 bis, aun en aquellos supuestos en que sus previsiones carecen de desarrollo legislativo específico. En el precedente ***Asociación***

Benghalensis y otros c/ Ministerio de Salud y Acción Social – Estado Nacional (2000), el Tribunal sostuvo que los derechos reconocidos en el citado artículo son exigibles y comprometen la responsabilidad estatal en su realización efectiva. Esta línea interpretativa refuerza la idea de que la constitucionalización de los derechos sociales, entre ellos la vivienda, implica no solo una proclamación programática, sino la asunción de deberes concretos por parte de los poderes públicos.

Cabe señalar que, aunque el artículo 14 bis no introduce una regulación expresa sobre la función social de la propiedad, su contenido y espíritu han influido sustancialmente en las reformas normativas ulteriores, particularmente en la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación en 2015. Dicha codificación, en su artículo 240, reconoce explícitamente la función social del dominio y establece límites al ejercicio abusivo del derecho de propiedad, promoviendo una integración entre derecho privado y derecho público orientada a la protección del interés general y la dignidad humana.

La incorporación del artículo 14 bis a la Constitución Nacional produjo un reconocimiento normativo de la vivienda como derecho fundamental y propició una reconfiguración del papel estatal respecto de la propiedad, la planificación urbana y la justicia social. Esta transformación sentó las bases para el debate actual sobre la tensión entre la propiedad privada y el derecho a una vivienda digna, cuestión central en el desarrollo del derecho constitucional argentino contemporáneo.

1.2.2. Reconceptualización en el Estado Social de Derecho

En el marco de la consolidación del Estado social de derecho, se produce una profunda transformación en la dogmática del derecho de propiedad, que abandona el paradigma del absolutismo individualista propio del liberalismo clásico para adoptar una concepción en la que los derechos patrimoniales encuentran su razón de ser en la articulación armónica con los derechos sociales y el interés colectivo.

Este giro doctrinario y normativo reviste especial trascendencia en América Latina, y particularmente en Argentina, donde la propiedad deja de ser entendida como una prerrogativa individual irrestricta para proyectarse como una institución jurídica

investida de una función social orientada al bienestar general y al desarrollo humano integral (Carbonell, 2009).

El concepto de Estado social (inspirado en el constitucionalismo europeo de posguerra y, de manera paradigmática, en la Ley Fundamental de Bonn de 1949), permeó la cultura jurídica latinoamericana e impulsó la revisión de los institutos tradicionales del derecho privado.

En esta nueva estructura, la propiedad privada pierde su carácter absoluto y se subordina a postulados de justicia distributiva, equidad y solidaridad, formando parte de un sistema de derechos interdependientes cuya jerarquización se realiza en función de su contribución a la dignidad y la igualdad material (Carbonell, 2009).

La función social de la propiedad entraña, así, un deber implícito de utilización conforme al interés general, legitimando la intervención estatal mediante restricciones, regulaciones y afectaciones que, bajo el paradigma liberal, se consideraban contrarias a la garantía constitucional de la propiedad.

En el contexto argentino, la evolución hacia este nuevo enfoque se evidencia en las sucesivas reformas constitucionales, en la legislación infraconstitucional y en la doctrina jurisprudencial. La reforma de 1957, al mantener el artículo 14 bis introducido por la Constitución de 1949 (que ya consagraba expresamente la función social de la propiedad), sentó las bases para una resignificación del derecho patrimonial en clave social.

No obstante, es con la reforma constitucional de 1994, y la inclusión de instrumentos internacionales de derechos humanos en el bloque de constitucionalidad federal, que se consolida definitivamente la orientación social del derecho de propiedad, imponiendo una lectura integradora y dinámica del mismo

Doctrinariamente, el tránsito hacia este modelo es sostenido por autores como Gordillo (2015), quien enfatiza que “la propiedad no puede ser concebida como soberanía privada, sino como una institución que debe subordinarse a los principios de solidaridad social y justicia distributiva”.

En la misma línea, Hernández (2012) sostiene que el titular de un derecho real, en el contexto del Estado social, asume no solo una posición de beneficio individual, sino también una responsabilidad frente a la comunidad. Estos postulados encuentran recepción positiva en la legislación argentina a través de normas como el artículo 240 del Código Civil y Comercial de la Nación, que limita el ejercicio abusivo del dominio y exige su uso en consonancia con la función social, y el artículo 1882 del mismo código, que redefine las atribuciones dominicales bajo un prisma funcional.

La a jurisprudencia argentina incorpora esta perspectiva. En *Aquino, Isacio c. Cargo Servicios Industriales S.A. s/ accidente ley 9688* (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 2004), la Corte sostiene que los derechos patrimoniales deben interpretarse a la luz de los derechos fundamentales cuando está en juego la dignidad humana, doctrina proyectable al derecho de propiedad por su enfoque sobre límites y ponderación.

A nivel regional, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha establecido que las limitaciones a los derechos deben cumplir con exigencias de legalidad, finalidad de interés general y proporcionalidad (*El derecho a la información sobre la asistencia consular en el marco de las garantías del debido proceso legal*, 1999).

En materia de propiedad, la jurisprudencia interamericana afirma que este derecho no es absoluto y admite restricciones por causa de interés social siempre que respeten esos parámetros, con particular énfasis en la protección de comunidades y recursos, la consulta previa y la razonabilidad de las medidas (*Caso de la Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay*, 2005; *Caso del Pueblo Saramaka vs. Surinam*, 2007).

Esta línea ha sido progresivamente acogida por los tribunales argentinos, reforzando que la tutela del interés colectivo puede justificar límites al uso, goce o disposición de los bienes, especialmente ante conflictos de vivienda y de protección ambiental (*Caso de la Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay*, 2005; *Caso de los Pueblos Kaliña y Lokono vs. Surinam*, 2015).La resignificación del derecho de propiedad en el Estado social argentino impone, por tanto, una lectura dinámica del instituto, que trasciende la esfera individual para abarcar su contribución al bienestar general, tal como lo establece el artículo 41 de la Constitución Nacional. Este enfoque no implica desconocer la importancia de la propiedad como garantía jurídica, sino integrarla en una visión sistémica donde el bien jurídico tutelado no es el patrimonio

aislado, sino la función que dicho patrimonio cumple en la realización de los derechos fundamentales y en la vida comunitaria.

Por lo tanto, la evolución normativa y doctrinaria en Argentina ha conducido a una concepción del derecho de propiedad compatible con los valores del Estado social, donde la propiedad es protegida en tanto se ejerza en armonía con los fines sociales y las exigencias de equidad y solidaridad. De este modo, el derecho de propiedad se presenta como una institución dinámica, orientada a servir a la persona y a la comunidad, y su ejercicio está sujeto a la ponderación y al equilibrio entre intereses individuales y colectivos, conforme a los estándares constitucionales y supranacionales contemporáneos.

1.3. Régimen en el Código Civil y Comercial de la Nación

En el contexto del "Régimen en el Código Civil y Comercial de la Nación", la promulgación del CCCN en 2014/2015 marca un antes y un después en la evolución del derecho de propiedad argentino, al cristalizar un cambio de paradigma que trasciende la mera actualización técnica para consagrar una profunda constitucionalización del derecho privado.

Este fenómeno, de raíz doctrinaria y normativa, se traduce en la integración efectiva de la función social de la propiedad y la protección sustantiva de los derechos fundamentales, alineando el régimen patrimonial nacional con los estándares internacionales de derechos humanos y las exigencias del Estado constitucional contemporáneo

La resignificación del derecho real de dominio se advierte, en primer lugar, en la ruptura con el individualismo liberal característico del siglo XIX. El CCCN se aparta deliberadamente del esquema absolutista, propio de la codificación velezana, para articular la propiedad con los valores superiores del orden público, la equidad y la solidaridad social.

La propiedad deja de concebirse como un derecho absoluto y se configura como una función social vinculada con la dignidad humana, la protección ambiental y el acceso a la vivienda; esta racionalidad se refleja en la técnica legislativa, que sustituye la noción de dominio como poder irrestricto por una definición relacional, en la cual el titular ejerce sus facultades dentro de los límites fijados por la ley, el orden público y la función social del bien (Lorenzetti, 2015).

La constitucionalización del derecho privado, uno de los fenómenos más relevantes del régimen instaurado, se manifiesta en la remisión sistemática a la Constitución Nacional y a los tratados internacionales con jerarquía constitucional, particularmente aquellos que integran el bloque de derechos humanos (art. 75 inc. 22 CN).

Se sostiene que el CCCN impone interpretar los institutos del derecho civil a la luz de los valores y principios constitucionales, superando la separación rígida entre derecho privado y público y promoviendo una integración dinámica orientada a fines (Alterini, 2009).

Esto implica, en la práctica, que la propiedad debe ser comprendida como un derecho fundamental, pero no inmutable, sino sometido a los controles derivados de la igualdad, el interés general y los compromisos internacionales asumidos por la Argentina.

La función social de la propiedad, recogida expresamente en los artículos 1882 y 240 del CCCN, se erige como principio rector y límite estructural al ejercicio de las facultades dominiales. Pizarro (2018) destaca que, el Código Civil y Comercial transforma la función social de la propiedad de un principio difuso a una regla operativa, que habilita la intervención estatal y judicial para prevenir y sancionar los usos antisociales, abusivos o contrarios al interés colectivo.

La norma exige al propietario no solo abstenerse de causar daños, sino también contribuir activamente al bienestar general, la protección ambiental, la preservación del patrimonio cultural y la satisfacción de necesidades habitacionales colectivas. En este sentido, el régimen del CCCN habilita la imposición de cargas y restricciones legítimas,

siempre que sean razonables, proporcionales y orientadas a finalidades constitucionalmente relevantes.

El papel de la Corte Suprema de Justicia de la Nación resulta determinante en la consolidación de este nuevo paradigma. A través de fallos emblemáticos como *Asociación Civil Amigos del Lago de Palermo c/ GCBA* (2009) y *Q.C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires* (2012), el tribunal ha reafirmado que el derecho de propiedad, aunque protegido con especial intensidad, debe ceder ante la realización de derechos fundamentales como la vivienda, el ambiente sano y el interés público.

La doctrina nacional ha recogido y profundizado esta orientación. Peña Guzmán (2017) sostiene que la jurisprudencia argentina, a partir de la vigencia del CCCN, "institucionaliza una visión dialógica de la propiedad, en la que el juez debe ponderar, caso por caso, el equilibrio entre prerrogativas individuales y exigencias colectivas.

Este enfoque ha permitido validar restricciones al dominio derivadas de políticas de urbanización, regularización de barrios populares, protección de bienes comunes y prevención de daños ambientales.

La integración de los tratados internacionales de derechos humanos eleva el estándar de protección y condiciona la interpretación y aplicación de las normas del CCCN. Instrumentos como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Convención Americana sobre Derechos Humanos reconocen el derecho a la propiedad, pero lo supeditan a su utilización en beneficio de la comunidad y al respeto de otros derechos fundamentales.

De allí que los jueces argentinos, en aplicación del artículo 75 inciso 22 de la Constitución Nacional, deben armonizar el régimen civil con los mandatos supranacionales, privilegiando la tutela de la dignidad, la igualdad y el desarrollo sostenible.

La doctrina ha enfatizado que la resignificación del derecho de propiedad en el CCCN se traduce en una serie de consecuencias prácticas y normativas. Baste citar, como ejemplo paradigmático, la posibilidad de imponer servidumbres legales para garantizar el acceso a recursos esenciales, la obligación de preservar el entorno natural en el uso y goce de la cosa, la protección reforzada de la vivienda familiar y la

validación de expropiaciones y afectaciones de bienes en función de necesidades sociales impostergables. Lorenzetti (2015) y Pizarro (2024) coinciden en que el propietario contemporáneo es, ante todo, un sujeto de deberes correlativos, cuya legitimidad en el ejercicio dominial depende de su contribución al interés general y la satisfacción de derechos colectivos.

En síntesis, el régimen del Código Civil y Comercial de la Nación representa la culminación de un proceso de evolución doctrinaria y jurisprudencial que redefine la propiedad como un instituto relacional, condicionado y funcional. El alineamiento con el bloque constitucional y los tratados internacionales obliga a los operadores jurídicos a abandonar la visión patrimonialista y adoptar un enfoque de análisis integral, capaz de ponderar la conflictividad inherente entre intereses privados y colectivos.

El CCCN, así, no solo actualiza la técnica legislativa, sino que promueve una cultura jurídica orientada a la justicia social, la equidad y la sostenibilidad, consolidando a la propiedad como un derecho complejo e integrado en la arquitectura de los derechos fundamentales

1.3.1. Facultades esenciales del dominio (art. 1882 CCCN)

En el contexto del derecho argentino, el análisis de las facultades esenciales del dominio, tal como las redefine el artículo 1882 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), constituye un eje central para comprender la transformación paradigmática que ha experimentado la propiedad privada en las últimas décadas. Históricamente, la trilogía clásica de *facultades (ius utendi (uso), ius fruendi (goce) e ius abutendi (disposición).*

Fue configurada bajo la impronta del liberalismo patrimonialista, donde el propietario detentaba un poder soberano sobre la cosa, limitado solo por la ley y, excepcionalmente, por la función negativa del Estado. Sin embargo, la evolución doctrinaria y normativa ha desplazado ese paradigma, incorporando la función social como principio rector y articulando las facultades dominiales con los valores superiores de la Constitución Nacional y los tratados internacionales de derechos humanos

El artículo 1882 CCCN no se limita a enumerar las facultades esenciales, sino que las somete expresamente a la función del bien y a los límites que imponen las leyes y el orden público. Esta fórmula normativa encarna, según Lorenzetti (2015), una ruptura deliberada con la tradición absolutista, para situar a la propiedad en un entramado de relaciones jurídicas, sociales y ambientales que trascienden el interés individual.

Así, el uso, el goce y la disposición dejan de ser prerrogativas vacías de contenido social, para transformarse en poderes funcionalizados, cuyo ejercicio debe armonizarse con el interés colectivo, la equidad y la sostenibilidad ambiental. Alterini (2013) subraya que esta resignificación implica un "cambio de óptica" en la dogmática civil: el propietario ya no es un monarca en su parcela, sino un sujeto de deberes correlativos, responsable frente a la comunidad y a las generaciones futuras.

La función social, como límite estructural del dominio, hunde sus raíces en el constitucionalismo social y en la recepción de estándares internacionales. El bloque de constitucionalidad federal, integrado por la Constitución Nacional y los tratados sobre derechos humanos con jerarquía constitucional, condiciona la interpretación y aplicación de las facultades dominiales.

El artículo 14 bis CN, que reconoce derechos sociales y económicos, y el artículo 41 CN, que consagra el derecho a un ambiente sano, exigen que la propiedad sea ejercida en armonía con el bien común y el desarrollo sostenible.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, a su vez, admiten la propiedad privada, pero supeditan su goce y disposición a las exigencias del interés general, la justicia distributiva y la protección del ambiente.

En esta línea, Bidart Campos (2001) sostiene que la función social de la propiedad, opera como un principio de integración normativa, que impone al propietario deberes positivos y legitima la intervención estatal para asegurar el acceso equitativo a los recursos y la satisfacción de necesidades colectivas.

La jurisprudencia reciente ha sido determinante en la consolidación de este enfoque. En el emblemático fallo "Asociación Civil Amigos del Lago de Palermo c/

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires" (CSJN, 2009), la Corte Suprema afirmó que el derecho de propiedad debe interpretarse a la luz de los valores constitucionales y puede ser legítimamente restringido para proteger intereses colectivos, como el ambiente, el espacio público y el patrimonio cultural.

El Tribunal sostuvo que "el ejercicio de las facultades dominiales encuentra un límite insoslayable en la tutela de bienes de incidencia colectiva", reafirmando la supremacía del interés general sobre la prerrogativa individual. Esta doctrina ha sido reiterada en casos relativos a la protección de humedales, la preservación de barrios históricos y la garantía del acceso a la vivienda, donde se ha privilegiado una interpretación sistémica y finalista del dominio, orientada a la realización de derechos fundamentales y a la prevención de daños irreversibles.

La doctrina especializada ha profundizado el análisis de la funcionalización de las facultades dominiales. Borda (2012) destaca que el uso de la cosa debe adecuarse no solo a la voluntad del titular, sino también al destino económico, social y ambiental del bien, teniendo en cuenta las necesidades de la comunidad y el derecho de los terceros.

El goce, entendido como la percepción de frutos y utilidades, se encuentra condicionado por la obligación de no causar perjuicio a la colectividad ni al entorno natural queda condicionado por la obligación de no causar perjuicio a la colectividad ni al entorno natural (Pizarro Vallespinos, 2018).

La disposición, por su parte, es una facultad que puede ser limitada normativamente cuando está en juego la protección del patrimonio cultural, el ambiente o el acceso a bienes esenciales. Peña Guzmán (2017) sintetiza este proceso afirmando que el dominio deja de ser un poder ilimitado y se convierte en una institución jurídica relacional, en la que los derechos del titular se equilibran permanentemente con los deberes hacia la sociedad y las generaciones venideras.

La articulación entre las facultades del dominio y el principio de solidaridad se verifica en la obligación de ejercer el derecho de propiedad de manera responsable y compatible con el desarrollo humano integral. El propietario debe abstenerse de realizar actos antisociales, abusivos o que generen externalidades negativas para la comunidad.

La solidaridad, entendida como deber jurídico y axiológico, legitima tanto la imposición de cargas y servidumbres legales como la intervención estatal en situaciones de emergencia habitacional, crisis ambiental o afectación del patrimonio común. En este marco, la Corte Suprema ha admitido la validez de restricciones y afectaciones al dominio, siempre que sean razonables, proporcionales y orientadas a finalidades constitucionalmente relevantes.

El impacto de la función ambiental y la responsabilidad intergeneracional en las facultades del dominio es especialmente significativo en el régimen vigente. El propietario está obligado a compatibilizar el uso, goce y disposición de la cosa con la preservación del ambiente y la protección de los recursos naturales para las generaciones futuras.

Jurisprudencia reciente exige evaluaciones de impacto ambiental y la adopción de medidas de mitigación como condición para el ejercicio pleno de las facultades dominiales. Esta tendencia se alinea con la doctrina de Alterini (2009) y Lorenzetti (2016), quienes sostienen que la propiedad privada en el siglo XXI debe ser interpretada como una función social y ambiental, cuyos límites y cargas derivan de la necesidad de asegurar la equidad intergeneracional y la sostenibilidad ecológica.

En la práctica, el nuevo modelo normativo y doctrinario ha generado efectos concretos en ámbitos como la urbanización de barrios populares, la regularización dominial, la protección de espacios verdes y la gestión de bienes culturales.

Las autoridades administrativas y judiciales ponderan, caso por caso, el equilibrio entre el derecho individual y el interés colectivo, exigiendo la adopción de planes alternativos, medidas de mitigación y mecanismos de participación ciudadana antes de autorizar actos de disposición que puedan afectar bienes de valor social o ambiental.

La inscripción registral y notarial, asimismo, ha debido ajustarse a estándares de diligencia reforzada, verificando la compatibilidad de los actos dominiales con las cargas legales y el respeto a los derechos de terceros.

En definitiva, el análisis de las facultades esenciales del dominio a la luz del artículo 1882 del CCCN revela una profunda resignificación del instituto, alineada con

la doctrina contemporánea, la jurisprudencia constitucional y los compromisos internacionales asumidos por la Argentina.

La propiedad privada, lejos de ser un derecho inmutable y absoluto, se presenta como una institución dinámica, relacional y funcional, orientada al servicio del bien común, la solidaridad, la equidad y la protección del ambiente. Esta transformación no solo responde a exigencias normativas y doctrinarias, sino que constituye una respuesta jurídica a los desafíos de la justicia social, la inclusión y la sostenibilidad en la sociedad contemporánea

1.3.2. Límites al ejercicio abusivo (art. 240 CCCN)

En el contexto del análisis sobre los "Límites al ejercicio abusivo (art. 240 CCCN)", resulta imprescindible abordar la profunda transformación que ha experimentado el derecho de propiedad en el ordenamiento argentino, donde el artículo 240 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) emerge como pieza clave para la reconceptualización del dominio en clave de responsabilidad social, equidad y protección de bienes de incidencia colectiva.

Este precepto, que dispone que la propiedad debe ejercerse conforme a su función social y prohíbe el abuso que cause perjuicio a terceros o al ambiente, se inscribe en una tendencia doctrinaria y jurisprudencial orientada a superar la concepción patrimonialista, atribuyendo al propietario deberes correlativos y legitimando la intervención estatal y judicial para prevenir o reparar daños derivados de un uso antisocial, desproporcionado o dañino del bien.

La función primordial del artículo 240 CCCN radica en articular la función social de la propiedad con la exigencia de buena fe, la equidad y la tutela de derechos fundamentales, estableciendo un estándar normativo que impone límites precisos al ejercicio de las facultades dominiales. De este modo, la norma no sólo proscribe la utilización de la propiedad en forma contraria a la finalidad del bien, sino que habilita la

reparación de los perjuicios causados y la adopción de medidas preventivas orientadas a salvaguardar el interés colectivo.

En términos doctrinarios, Alterini (2013) sostiene que el artículo 240 implica una ruptura con el absolutismo liberal, pues transforma el dominio en un instituto relacional, donde el goce y disposición de los bienes se condicionan a la satisfacción del bien común y la preservación de la dignidad humana. Lorenzetti (2015) subraya que la norma consagra la función social como límite estructural, desplazando al propietario del centro de la escena y privilegiando la ponderación dinámica de intereses, en línea con la constitucionalización del derecho privado.

Históricamente, el derecho argentino evolucionó desde un modelo inspirado en el Code Napoléon, donde el propietario era concebido como un "monarca en su parcela", hacia un esquema que reconoce la existencia de límites intrínsecos y extrínsecos al dominio. La incorporación del artículo 240 CCCN responde, así, a la necesidad de actualizar el régimen civil conforme a los valores del Estado social de derecho y a los compromisos internacionales asumidos por la República Argentina, particularmente en materia de derechos humanos, protección ambiental y equidad intergeneracional.

Este giro encuentra antecedentes en la jurisprudencia constitucional que, desde la reforma de 1994, ha sostenido que el ejercicio de los derechos patrimoniales (incluido el dominio) debe armonizarse con la función social y la tutela de los derechos fundamentales de toda la comunidad.

El alcance del artículo 240 CCCN se manifiesta en su articulación con el principio de buena fe, que exige un comportamiento leal, honesto y respetuoso de los derechos ajenos en toda relación jurídica. La doctrina ha señalado que el abuso del derecho de propiedad se configura no sólo ante la producción de daños objetivos, sino también cuando el titular actúa con malicia, deslealtad o finalidad meramente obstructiva, contrariando los fines sociales y éticos que justifican la existencia del derecho real (Borda, 2012).

De este modo, el legislador introduce una cláusula correctiva que obliga al juez a valorar la razonabilidad, proporcionalidad y finalidad del acto, ponderando las

circunstancias del caso concreto y el contexto social en que se despliega la conducta dominial.

La equidad ocupa un lugar central en el diseño de los límites al ejercicio abusivo, pues habilita la modulación judicial de las prerrogativas dominiales para evitar resultados injustos, arbitrarios o desproporcionados. En la práctica, los jueces han utilizado el artículo 240 CCCN para impedir desalojos masivos sin alternativa habitacional, autorizar expropiaciones por causa de interés social, y restringir usos inmobiliarios incompatibles con la protección ambiental o la preservación del patrimonio cultural.

Un ejemplo emblemático lo constituye el fallo *"Asociación Civil Amigos del Lago de Palermo c/ GCBA" (CSJN, 2009),* en el que la Corte Suprema afirmó la validez de restricciones a la propiedad privada cuando estén orientadas a la conservación de espacios verdes y bienes de incidencia colectiva. Esta doctrina ha sido reiterada en casos de protección de humedales, control de actividades industriales contaminantes y regularización de barrios populares, consolidando la función preventiva y reparadora del artículo 240 CCCN.

La protección de terceros y del ambiente constituye otro eje esencial del régimen de límites al ejercicio abusivo. El artículo 240 CCCN habilita expresamente la intervención estatal y la legitimación activa de colectivos y organizaciones sociales para exigir la cesación de conductas lesivas, la reparación de daños y la adopción de medidas de prevención.

La doctrina ha enfatizado que la propiedad, en el siglo XXI, debe ejercerse de modo compatible con el desarrollo sostenible, la equidad generacional y la protección de bienes comunes. Pizarro (2018) destaca que esta orientación se encuentra en sintonía con el derecho internacional y el derecho civil comparado: la Constitución brasileña, por ejemplo, consagra la función social como límite a la propiedad, y la jurisprudencia colombiana ha sostenido que el dominio puede ser legítimamente restringido cuando su ejercicio vulnera el ambiente o derechos fundamentales de terceros.

La articulación del artículo 240 CCCN con el bloque de constitucionalidad federal resulta evidente cuando se advierte que los tratados internacionales de derechos

humanos, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, admiten la propiedad privada, pero supeditan su goce y disposición a las exigencias del interés general, la justicia distributiva y la protección del ambiente.

El derecho comparado refuerza esta tendencia: el Código Civil francés, reformado en 2008, y la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos han insistido en la legitimidad de las restricciones cuando están fundadas en el bien común y se respetan las exigencias de proporcionalidad y razonabilidad (Carbonell, 2009). Así, la cláusula del artículo 240 CCCN se integra en un entramado normativo global que privilegia la función social, la solidaridad y la prevención de daños colectivos.

Desde la perspectiva de la aplicación práctica, el artículo 240 CCCN ha servido de fundamento para políticas públicas de urbanización, regularización dominial, protección ambiental y acceso justo al hábitat. En diversas provincias argentinas, la doctrina del abuso del derecho ha sido invocada para legitimar la expropiación de inmuebles ociosos, la imposición de servidumbres legales y la creación de bancos de tierras para garantizar el acceso a la vivienda digna.

De igual modo, la intervención de organismos de control ambiental y la imposición de multas, clausuras o medidas cautelares encuentran en el artículo 240 un respaldo normativo robusto, que habilita la prevención y reparación de daños aun cuando no medie afectación patrimonial directa.

La doctrina y la jurisprudencia coinciden en que el artículo 240 CCCN constituye un instrumento de justicia material, orientado a equilibrar el ejercicio de los derechos individuales con las necesidades de la comunidad y la protección de bienes de valor colectivo. El propietario contemporáneo es, ante todo, un sujeto de deberes y responsabilidades, cuyo poder se legitima en la medida en que respeta la función social, la equidad y los valores superiores del ordenamiento jurídico.

Este modelo, plenamente compatible con los estándares internacionales y constitucionales vigentes en la República Argentina, representa un avance decisivo hacia un derecho de propiedad orientado al desarrollo humano sostenible, la inclusión social y la realización efectiva de los derechos fundamentales

Como conclusión, el artículo 240 del Código Civil y Comercial de la Nación ha resignificado los límites al ejercicio del derecho de propiedad en Argentina, alineando el régimen civil con las exigencias de justicia social, protección ambiental y respeto a los derechos fundamentales. La integración de la función social, la buena fe, la equidad y la protección de bienes colectivos convierte al dominio en una institución dinámica y relacional, cuyo ejercicio sólo se legitima en tanto sirva al desarrollo humano, la solidaridad y la sostenibilidad.

Este avance normativo y doctrinario, reflejado en la jurisprudencia y en la práctica administrativa, sitúa al derecho argentino en la vanguardia de la evolución civil contemporánea, aportando herramientas concretas para la prevención de abusos y la realización efectiva de los valores constitucionales y supranacionales.

2. EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA: CONSTITUCIONALIZACIÓN Y EXIGIBILIDAD

En el contexto de la constitucionalización y exigibilidad del derecho a la vivienda digna en Argentina, resulta esencial advertir que la progresiva ampliación de los derechos fundamentales ha transformado radicalmente el rol del Estado, la interpretación judicial y la praxis administrativa.

La inclusión del derecho a la vivienda en el bloque de constitucionalidad federal, favorecida por la reforma de 1994 y la recepción de tratados internacionales, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ha generado una obligación estatal de adoptar medidas concretas, efectivas y progresivas para garantizar el acceso universal a una vivienda adecuada.

Este mandato no se agota en la mera promulgación de normas formales, sino que exige el diseño de políticas públicas integrales, la asignación de recursos presupuestarios suficientes y la implementación de mecanismos de control y participación ciudadana que aseguren la transparencia y la equidad en el acceso habitacional.

Al examinar la constitucionalización del derecho a la vivienda, se observa que la jurisprudencia argentina ha delineado estándares claros sobre su contenido esencial y los límites a la discrecionalidad estatal. Por ejemplo, la Corte Suprema ha sostenido que el derecho a una vivienda digna no se satisface únicamente con la tenencia de un techo, sino que requiere condiciones materiales y sociales que permitan la vida en familia, la seguridad de la tenencia, la proximidad a servicios básicos y la posibilidad de integración comunitaria.

En el ámbito local, la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires ha reconocido la tutela judicial frente a situaciones de vulnerabilidad habitacional. En el caso *ACIJ c/ GCBA* (Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, 2007), se enfatizó que el derecho a la vivienda es inseparable de otros derechos fundamentales como la salud, la educación y la protección de la niñez, y que su privación puede justificar la adopción de medidas cautelares destinadas a evitar desalojos arbitrarios y garantizar condiciones mínimas de habitabilidad.

La exigibilidad del derecho a la vivienda digna se ha robustecido a través de la acción de amparo y otras herramientas procesales que permiten la tutela judicial efectiva frente a omisiones o violaciones estatales. Los tribunales han reconocido legitimación activa a organizaciones sociales, defensorías y colectivos afectados, permitiendo que la demanda de soluciones habitacionales no dependa exclusivamente de la iniciativa individual.

Así, en casos emblemáticos, la justicia ha ordenado la elaboración de planes de reasentamiento, la provisión de servicios esenciales y la regularización dominial como respuestas obligatorias frente a situaciones de emergencia habitacional o riesgo social. Este enfoque ha contribuido a que la vivienda deje de ser un derecho meramente programático y pase a ser considerado una obligación exigible, susceptible de control y revisión judicial.

La constitucionalización del derecho a la vivienda digna ha impulsado, además, la innovación en la gestión urbana y en las políticas de desarrollo territorial.

Instrumentos como la Ley 27.453 de Integración Socio-Urbana y Regularización Dominial de Barrios Populares (2018) ha permitido el reconocimiento de derechos de

tenencia a familias que, históricamente, permanecieron excluidas del mercado formal de la vivienda.

De acuerdo con datos oficiales, la aplicación de esta ley ha beneficiado a más de 4.000 barrios populares en todo el país, otorgando certificados de vivienda familiar y acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y transporte. Esta política se apoya en la idea de que la seguridad jurídica en la tenencia es un prerrequisito para la mejora sustantiva de las condiciones de vida y la reducción de la pobreza estructural.

La experiencia argentina muestra, además, que la constitucionalización del derecho a la vivienda ha tenido un impacto significativo en la articulación de competencias entre los distintos niveles de gobierno. Mientras la Nación diseña lineamientos generales y programas de financiamiento, las provincias y municipios son responsables del ordenamiento territorial, la ejecución de planes urbanos y la regulación de la tenencia de la tierra.

Esta distribución de competencias exige coordinación intergubernamental y la creación de instancias de participación ciudadana para garantizar que las políticas habitacionales respondan a las necesidades concretas de cada territorio. En ciudades como Rosario o Córdoba, la implementación de consejos consultivos y mesas de gestión barrial ha permitido la participación activa de los vecinos en la definición de prioridades, la fiscalización de obras y la asignación de recursos, fortaleciendo la legitimidad y sostenibilidad de las intervenciones públicas.

En materia de igualdad y no discriminación, la constitucionalización del derecho a la vivienda ha promovido la adopción de medidas de acción afirmativa para atender las necesidades de grupos históricamente excluidos, como mujeres jefas de hogar, personas con discapacidad, adultos mayores y comunidades indígenas.

Políticas específicas, como los cupos en planes habitacionales y la adaptación de viviendas para personas con movilidad reducida, buscan garantizar la accesibilidad universal y la equidad de género en el acceso a soluciones habitacionales.

En este sentido, la jurisprudencia local ha reconocido el deber estatal de priorizar la protección de los sectores más vulnerables y de asegurar que cualquier medida que

implique el desalojo o la privación de vivienda sea acompañada por alternativas reales y adecuadas de reasentamiento.

El proceso de constitucionalización y exigibilidad del derecho a la vivienda digna en Argentina ha sido acompañado por un creciente protagonismo de la sociedad civil y de las organizaciones territoriales. Movimientos sociales, cooperativas de vivienda y asociaciones de inquilinos han desempeñado un papel central en la visibilización de la problemática habitacional, la denuncia de situaciones de emergencia y la promoción de reformas legislativas.

Experiencias como la urbanización participativa de villas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o la creación de redes nacionales de inquilinos ilustran la capacidad de la ciudadanía organizada para incidir en la agenda pública, articular demandas colectivas y construir soluciones innovadoras a partir del trabajo comunitario.

Finalmente, el derecho a la vivienda digna, en su dimensión constitucional y exigible, plantea desafíos pendientes que requieren una mirada estratégica y multisectorial. La reducción del déficit habitacional, la prevención de desalojos forzosos, la promoción del alquiler social y la integración socio-urbana de asentamientos informales demandan políticas públicas sostenidas, financiamiento adecuado y marcos normativos flexibles capaces de adaptarse a contextos cambiantes.

La experiencia argentina demuestra que el reconocimiento formal del derecho a la vivienda debe ir acompañado de mecanismos efectivos de exigibilidad, monitoreo y rendición de cuentas, asegurando que la dignidad humana, la equidad y la justicia social sean principios rectores y no meras declaraciones programáticas

2.1. Reconocimiento en el ordenamiento argentino

En el marco del reconocimiento en el ordenamiento argentino, el derecho a la vivienda se distingue por su consagración en la cúspide del sistema normativo, donde la Constitución Nacional consagra expresamente su protección, especialmente a partir de la reforma de 1957 y su consolidación en la reforma de 1994. El artículo 14 bis establece el derecho a una vivienda digna como una obligación del Estado, dotando de

fundamento constitucional a las demandas sociales por condiciones habitacionales adecuadas.

Esta protección se ve reforzada por el artículo 75 inciso 22, que otorga jerarquía constitucional a instrumentos internacionales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ambos con disposiciones específicas sobre el derecho a la vivienda. La convergencia de fuentes nacionales e internacionales sitúa este derecho como exigible y operativo, superando la tradicional visión de los derechos sociales como meramente programáticos.

Este reconocimiento en el ordenamiento argentino tiene un impacto directo en el diseño e implementación de políticas públicas. No se trata únicamente de una declaración de intenciones, sino de un mandato constitucional que obliga a la acción estatal. Por ejemplo, la Ley 27.453 sobre integración socio-urbana y regularización dominial de barrios populares se funda en este marco normativo, permitiendo la entrega de certificados de vivienda familiar y el acceso a servicios esenciales como agua, electricidad y saneamiento.

El reconocimiento normativo ha facilitado la articulación entre Estado nacional, provincias y municipios, lo que se traduce en la implementación de planes federales de vivienda y la creación de mecanismos de financiamiento específicos. Un ejemplo paradigmático es el programa PROCREAR, que ha contribuido al acceso a la vivienda para miles de familias, evidenciando la operatividad del mandato constitucional en el plano de la realidad social.

El reconocimiento en el ordenamiento argentino se refleja también en la jurisprudencia, tanto de la Corte Suprema de Justicia de la Nación como de tribunales inferiores. En sentencias emblemáticas, como *Q.C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires* (2012) y *Defensor del Pueblo de la Nación c/ Estado Nacional - Ministerio de Desarrollo Social* (2020), los jueces han ordenado medidas concretas de protección ante situaciones de emergencia habitacional, priorizando la protección de grupos vulnerables y exigiendo al Estado la adopción de soluciones inmediatas y adecuadas. Esta línea jurisprudencial ha transformado la acción de amparo en una herramienta eficaz para garantizar el acceso a una vivienda digna, permitiendo la

intervención judicial en casos de omisión o insuficiencia de la política pública. Así, el reconocimiento constitucional encuentra en la práctica judicial un canal efectivo para la exigibilidad y tutela de este derecho fundamental.

La doctrina jurídica especializada ha desarrollado un cuerpo conceptual que profundiza el alcance del reconocimiento en el ordenamiento argentino. Se destaca la consideración del derecho a la vivienda como derecho fundamental de contenido complejo, que abarca no sólo la tenencia segura, sino también el acceso a servicios básicos, la habitabilidad, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural. Este enfoque integral ha sido recogido en la elaboración de estándares mínimos por parte de organismos públicos y organizaciones de la sociedad civil, que actúan como observatorios y garantes del cumplimiento efectivo del derecho.

La doctrina reconoce que el reconocimiento constitucional y legal impone al Estado obligaciones de respeto, protección y realización progresiva, así como la prohibición de regresividad, lo que significa que ninguna política o medida estatal puede menoscabar el nivel de protección alcanzado.

En cuanto a la comparación con otros derechos sociales reconocidos en el ordenamiento argentino, la vivienda se sitúa en una posición privilegiada por su función transversal en la realización de otros derechos fundamentales, como la salud, la educación y la seguridad social. Sin acceso a una vivienda adecuada, la posibilidad de disfrutar de los demás derechos se ve severamente restringida. Por ello, la doctrina y la jurisprudencia han insistido en la necesidad de políticas integrales que aborden la problemática habitacional desde una perspectiva intersectorial, articulando el desarrollo urbano, la protección ambiental y la prevención de la discriminación.

Este reconocimiento integral ha impulsado, además, la adopción de acciones afirmativas para grupos vulnerables, como mujeres jefas de hogar, personas con discapacidad o pueblos originarios, quienes enfrentan barreras específicas para el acceso a una vivienda digna.

La articulación entre el derecho a la vivienda y otros principios rectores del ordenamiento argentino, como la equidad, la igualdad y la participación ciudadana, se

materializa en la exigencia de mecanismos de control, transparencia y rendición de cuentas en la gestión de los recursos públicos destinados a políticas habitacionales.

La ley exige la creación de registros públicos de barrios populares y beneficiarios, la realización de audiencias públicas y la consulta previa en el diseño de programas de integración urbana. Esta dimensión participativa fortalece el carácter democrático del reconocimiento del derecho a la vivienda, permitiendo que los propios destinatarios incidan en las decisiones que afectan sus condiciones de vida.

El reconocimiento en el ordenamiento argentino del derecho a la vivienda, por tanto, se traduce en una red normativa y jurisprudencial que impone al Estado y a la sociedad obligaciones concretas de respeto, protección y promoción. La progresiva densificación de este marco ha permitido avanzar hacia una mayor justicia social y ha convertido a la vivienda en un pilar ineludible para la inclusión, la dignidad y el desarrollo humano en la Argentina contemporánea.

2.1.1. Artículo 14 bis CN y su desarrollo legislativo

En el análisis del artículo 14 bis de la Constitución Nacional y su desarrollo legislativo, destaca la trascendencia que adquiere el derecho a una vivienda digna como pilar de las garantías sociales en el constitucionalismo argentino contemporáneo. El artículo 14 bis, incorporado en 1957 y consolidado en la reforma de 1994, no solo establece un mandato de protección a la vivienda desde el plano declarativo, sino que impone una obligación concreta al Estado de desplegar políticas públicas activas orientadas a la efectividad de este derecho.

La propia redacción constitucional señala con claridad el carácter prestacional y de protección reforzada que asume el derecho a la vivienda, situando a la vivienda digna entre las condiciones materiales indispensables para el desarrollo de la personalidad y la igualdad real de oportunidades .En el contexto de “Artículo 14 bis CN y su desarrollo legislativo”, la progresiva densificación normativa se evidencia en la sanción de leyes y programas específicos que han buscado traducir el mandato constitucional en soluciones habitacionales concretas. Como norma precursora la Ley 27.453 (2018) ha sido objeto de informes periódicos por parte de la sociedad civil y de acciones judiciales tendientes

a corregir desvíos o demoras en la implementación de los programas de regularización dominial y acceso a servicios básicos

Este instrumento ha permitido, mediante la articulación entre Estado nacional, provincias y municipios, la entrega de certificados de vivienda familiar y la extensión de servicios básicos a más de 4.000 asentamientos urbanos, beneficiando a cientos de miles de familias históricamente excluidas del acceso formal a la vivienda. El impacto de esta legislación se visualiza en la reducción de la informalidad en la tenencia de la tierra y en el avance hacia la seguridad jurídica como condición previa para la inclusión social y la mejora de la infraestructura urban .

La materialización del derecho a la vivienda también se refleja en la implementación de programas como el PROCREAR, que desde 2012 ha otorgado más de 300.000 créditos hipotecarios y subsidios para la construcción y adquisición de vivienda, priorizando especialmente a aquellos sectores que no acceden al crédito bancario tradicional. Estas políticas, si bien han enfrentado obstáculos asociados a la coyuntura económica y a la disponibilidad presupuestaria, dan cuenta del esfuerzo estatal por cumplir con la obligación progresiva que impone el artículo 14 bis.

Resulta relevante señalar que la jurisprudencia ha interpretado que el principio de progresividad obliga al Estado a no retroceder injustificadamente en los niveles de protección alcanzados, así como a adoptar medidas de emergencia cuando circunstancias excepcionales, como crisis económicas o desastres naturales, amenacen el goce efectivo del derecho a la vivienda.

Un aspecto singular en el desarrollo legislativo del artículo 14 bis es la articulación de este derecho con otros derechos sociales y económicos. La Ley 24.464 de Emergencia Habitacional (1995) sirvió como base para la reactivación de planes federales de vivienda y la asignación de recursos extraordinarios para la construcción y refacción de unidades habitacionales en todo el país.

El marco normativo de la Provincia de Buenos Aires, encabezado por la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat (2012), ha promovido mecanismos de solidaridad urbana, como la imposición de cargas urbanísticas sobre desarrolladores privados destinados a financiar viviendas sociales y la promoción de alquileres accesibles. Estos

instrumentos normativos evidencian la tendencia a concebir la vivienda no solo como un bien individual, sino como un interés colectivo que justifica la intervención estatal y la cooperación público-privada para satisfacer necesidades habitacionales prioritarias.

El desarrollo del artículo 14 bis también se manifiesta en la creciente judicialización de los conflictos habitacionales, fenómeno que ha obligado a los tribunales a asumir un rol activo en el control de las políticas públicas y en la defensa de derechos fundamentales. En el caso "Q.C. c/ GCBA" (CSJN, 2012), la Corte Suprema ordenó la adopción de medidas concretas para asegurar alojamiento digno a una madre y sus hijos en situación de calle, subrayando que la omisión estatal en materia habitacional puede ser objeto de control judicial directo y habilita la exigibilidad inmediata de soluciones.

Es significativo que la justicia haya reconocido la legitimación activa de organizaciones sociales y defensorías para promover acciones colectivas, lo que ha fortalecido los mecanismos de protección y acceso a la vivienda para los sectores más vulnerables.

La práctica legislativa asociada al artículo 14 bis ha propiciado la adopción de criterios innovadores en la gestión urbana y la planificación territorial. Por ejemplo, la utilización de bancos de tierras públicas, la promoción de cooperativas de vivienda, la regularización de asentamientos informales y la implementación de reservas de suelo para viviendas sociales constituyen estrategias orientadas a garantizar el acceso equitativo y sostenible a la vivienda digna.

El desarrollo de estos mecanismos ha sido acompañado por iniciativas de participación ciudadana, como los consejos consultivos barriales y las mesas de gestión local, que favorecen la transparencia, el control social y la adecuación de las políticas públicas a las necesidades reales de la población.

En términos comparativos, la constitucionalización del derecho a la vivienda mediante el artículo 14 bis sitúa a la Argentina en sintonía con las tendencias regionales y universales en materia de derechos humanos. La armonización del texto constitucional con los tratados internacionales (en particular, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Convención Americana sobre Derechos

Humanos), ha elevado el estándar normativo y ha fortalecido la protección judicial del derecho a la vivienda.

Esta convergencia normativa obliga a los legisladores, jueces y funcionarios a interpretar y aplicar las leyes conforme a los principios de dignidad, igualdad y no discriminación, así como a garantizar la progresividad y no regresividad en la tutela de los derechos sociales

En conclusión, el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y su desarrollo legislativo han transformado el derecho a la vivienda digna en una obligación estatal concreta y exigible, que trasciende la mera declaración programática.

La experiencia acumulada en la implementación de leyes, programas y políticas públicas revela tanto avances significativos como desafíos estructurales, especialmente en contextos de crisis económica y creciente desigualdad urbana. El recorrido normativo y jurisprudencial permite afirmar que la vivienda digna, lejos de ser un ideal abstracto, constituye un derecho plenamente operativo y central en la arquitectura de la ciudadanía social en la Argentina contemporánea

2.2. Justiciabilidad de los DESCA

En el marco de la justiciabilidad de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales (DESCA), la experiencia argentina revela una transformación profunda en la manera en que el sistema judicial aborda el control y la exigibilidad de estos derechos.

Aunque históricamente se consideraban de realización programática y sujetos a la discrecionalidad estatal, la constitucionalización progresiva de los DESCA en Argentina (con especial énfasis en el derecho a la vivienda digna) ha propiciado cambios sustantivos en la doctrina, la jurisprudencia y la práctica administrativa, consolidando su carácter operativo y susceptible de tutela judicial directa.

Este viraje se advierte con nitidez en la superación de la barrera conceptual que los relegaba a la categoría de “derechos no justiciables”. Hoy día, la Corte Suprema y

tribunales inferiores han reconocido que los DESCA integran el núcleo duro de los derechos fundamentales, siendo exigibles incluso mediante acciones de amparo y procesos colectivos, especialmente cuando está en juego la protección de grupos vulnerables o se verifica una omisión estatal manifiesta en el cumplimiento de obligaciones básicas.

Una de las manifestaciones más claras de este avance en la justiciabilidad de los DESCA radica en la recepción y aplicación de estándares internacionales. El derecho argentino, al otorgar jerarquía constitucional al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) y a la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ha incorporado la obligación de adoptar medidas progresivas y de evitar retrocesos injustificados en los niveles de protección alcanzado .

Este principio de progresividad se traduce en que el Estado debe demostrar no solo la adopción de políticas públicas adecuadas, sino también la asignación de recursos y la implementación de mecanismos de monitoreo y control social. Ante la falta de avances o la adopción de medidas regresivas (por ejemplo, la eliminación de programas habitacionales o la reducción de presupuestos destinados a la vivienda social), los jueces han declarado la inconstitucionalidad de tales decisiones, exigiendo la reposición de los niveles previos de protección y la adopción de medidas compensatorias para los sectores afectados.

En la práctica judicial, los tribunales han ido más allá de la simple declaración de derechos para asumir un rol activo en la garantía de su efectividad. Así, en causas emblemáticas como la de *Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)* (2008), la Corte Suprema dispuso la elaboración de un plan de acción interjurisdiccional, la creación de un organismo de control y la adopción de medidas estructurales para asegurar el acceso a una vivienda adecuada y ambientalmente segura.

Este tipo de sentencias, denominadas “fallos estructurales”, obligan a la administración a diseñar políticas públicas integrales y someten su implementación a un control judicial permanente, con participación de la sociedad civil y de los propios afectados.

Bajo la perspectiva de la justiciabilidad de los DESCA, la acción de amparo se ha consolidado como una vía privilegiada para la defensa de derechos habitacionales. Los jueces han admitido la legitimación activa de organizaciones sociales, defensorías y grupos de afectados, permitiendo la tramitación de procesos colectivos y la adopción de medidas cautelares que impidan desalojos forzosos, suspendan decisiones administrativas regresivas o exijan la provisión inmediata de soluciones habitacionales en casos de emergencia.

Un ejemplo concreto se observa en el fallo "Q.C. S. y otros c/ GCBA s/ amparo", donde la Corte Suprema dispuso la obligación estatal de proveer alojamiento digno y adecuado a una familia en situación de extrema vulnerabilidad, invocando tanto la Constitución Nacional como los estándares internacionales derivados del PIDESC y su Observación General N.º 7 1.

El impacto de la Observación General N. º 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas es notorio en la jurisprudencia argentina, ya que ha servido como parámetro para definir los requisitos de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad en los procedimientos de desalojo. De acuerdo con este estándar, ningún desalojo puede ejecutarse sin una evaluación previa de las circunstancias personales, económicas y sociales de los ocupantes, sin consulta y sin la provisión de alternativas razonables.

Los tribunales han declarado la nulidad de actos administrativos o resoluciones judiciales que hayan ordenado desalojos carentes de estas garantías, imponiendo al Estado la obligación de diseñar mecanismos de reasentamiento, indemnización y acompañamiento social, en línea con la doctrina internacional

La justiciabilidad de los DESCA en Argentina también ha estimulado la innovación en políticas públicas habitacionales. Los poderes públicos, conscientes del control judicial y del monitoreo social, han implementado sistemas de registro y evaluación de políticas, mesas de gestión barrial participativas y mecanismos de rendición de cuentas. Estas herramientas han permitido una mejor focalización de los recursos y una mayor transparencia en la asignación de soluciones habitacionales.

Por ejemplo, el monitoreo de la Ley 27.453 ha sido objeto de informes periódicos por parte de la sociedad civil y de acciones judiciales tendientes a corregir desvíos o demoras en la implementación de los programas de regularización dominial y acceso a servicios básicos.

En términos de impacto cuantitativo, la justiciabilidad de los DESCA se refleja en el incremento sostenido de litigios colectivos y acciones de amparo en materia habitacional. Según datos del Ministerio Público de la Defensa, entre 2016 y 2022 se registró un aumento del 37% en las causas vinculadas al acceso a la vivienda, la regularización de asentamientos y la suspensión de desalojos. Este fenómeno evidencia no solo la mayor conciencia de los titulares de derechos, sino también la consolidación de una cultura jurídica orientada a la exigibilidad y la protección judicial efectiva de los DESCA .

La justiciabilidad de los DESCA en Argentina implica una redefinición del rol de los jueces, los operadores jurídicos y la administración pública. El control de razonabilidad y proporcionalidad de las políticas estatales, la obligación de adoptar medidas progresivas y no regresivas, la participación activa de la sociedad civil y la utilización de estándares internacionales como parámetro hermenéutico, han convertido al derecho a la vivienda en un derecho fundamental operativo y exigible.

Para los operadores jurídicos, la acción inmediata radica en fortalecer la argumentación basada en los tratados internacionales, monitorear el cumplimiento de las sentencias estructurales y promover la participación ciudadana en la elaboración y control de las políticas públicas. De este modo, la justiciabilidad de los DESCA deja de ser una aspiración y se materializa como un pilar central para la realización de la dignidad humana y la inclusión social en la Argentina contemporánea

La evolución de la justiciabilidad de los DESCA en el contexto argentino demuestra que el acceso a la vivienda adecuada, y por extensión a los restantes derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, no es solo una cuestión de política pública, sino un mandato normativo que encuentra cauce y protección efectiva en el ámbito judicial, respaldado por el bloque de constitucionalidad federal y los estándares internacionales.

2.2.1. Estándares del PIDESC y Observación General N.º 7 (ONU)

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), adoptado por la Argentina mediante la Ley 23.313 y dotado de jerarquía constitucional por el artículo 75 inciso 22 de la Constitución Nacional, constituye el fundamento normativo central para la tutela internacional del derecho a la vivienda. En su artículo 2.1, el PIDESC impone a los Estados partes el compromiso de adoptar medidas, hasta el máximo de los recursos disponibles, orientadas a lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos reconocidos.

Esta concepción de progresividad se complementa con la prohibición de regresividad, que impide a los Estados adoptar medidas deliberadamente regresivas en materia de derechos económicos y sociales, salvo justificación válida (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966; Constitución de la Nación Argentina, 1994).

Uno de los desarrollos interpretativos más relevantes proviene del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, que, en la Observación General N.º 7 (1997), estableció que los desalojos forzosos constituyen violaciones al PIDESC cuando se ejecutan sin garantías procesales adecuadas, sin consulta previa a los afectados, sin ofrecer alternativas habitacionales razonables o sin considerar las circunstancias personales, económicas y sociales de los ocupantes (Comité DESC, 1997).

La Observación General n.º 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales define el contenido mínimo de la vivienda adecuada, seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios básicos, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, localización y adecuación cultural, mientras que la Observación General n.º 7 establece salvaguardas específicas frente a desalojos forzosos (Comité DESC, 1991, 1997).

Estos parámetros han sido progresivamente receptados por la jurisprudencia argentina, como se aprecia en *Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) c/ GCBA s/ amparo* (Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, 2010).

Se sostiene que la vivienda digna no puede ser reducida a un mero techo, sino que debe garantizar un entorno apto para el desarrollo pleno de la personalidad humana, en sintonía con los estándares internacionales. En consecuencia, tanto el PIDESC como sus desarrollos interpretativos se han convertido en referencias hermenéuticas fundamentales para controlar la razonabilidad, proporcionalidad y legalidad de las políticas habitacionales estatales (Abramovich y Courtis, 2002).

2.2.2. Obligaciones estatales en el Sistema Interamericano

En el marco del estudio sobre el derecho a la vivienda en el Sistema Interamericano, resulta imprescindible comprender el papel central que ocupan los Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA) dentro de la agenda regional de derechos humanos. Los DESCA, reconocidos explícitamente en instrumentos como el Protocolo de San Salvador, han adquirido una relevancia creciente en América Latina y el Caribe debido a las profundas desigualdades históricas y la persistencia de brechas estructurales en el acceso a bienes y servicios básicos.

En el contexto de los DESCA, la vivienda adecuada emerge como un componente esencial para la materialización de una vida digna, proyectando su influencia sobre otros derechos fundamentales como la salud, la educación y la integridad personal (Comisión Interamericana de Derechos Humanos, 2017).

Profundizando en la contextualización del derecho a la vivienda en el Sistema Interamericano, es fundamental reconocer que América Latina y el Caribe presentan los índices más altos de urbanización y, simultáneamente, algunos de los más elevados niveles de exclusión residencial. Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2022), al menos el 21% de la población urbana vive en condiciones de informalidad habitacional, lo que implica carencias de infraestructura básica, inseguridad jurídica sobre la tenencia y riesgo constante de desalojos.

Esta realidad configura un escenario donde la protección jurídica del derecho a la vivienda trasciende la satisfacción de una necesidad material, insertándose como herramienta clave para combatir la pobreza, la discriminación y la exclusión estructural

que afectan, sobre todo, a poblaciones indígenas, mujeres, personas afrodescendientes y migrantes.

En el contexto de la protección del derecho a la vivienda, el Sistema Interamericano ha evolucionado de una interpretación restrictiva hacia una perspectiva integral que reconoce la indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos. La jurisprudencia y los informes temáticos de la Corte y la Comisión Interamericana han subrayado la importancia de garantizar la accesibilidad, la habitabilidad, la asequibilidad y la seguridad jurídica, elementos que definen una vivienda adecuada conforme a los estándares internacionales.

Esta transformación responde, en gran medida, a la presión de los movimientos sociales y al activismo jurídico que han logrado visibilizar la vivienda no solo como un derecho autónomo, sino como presupuesto indispensable para la igualdad sustantiva y la justicia social (Comisión Interamericana de Derechos Humanos, 2017; Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2018).

El análisis del derecho a la vivienda en el Sistema Interamericano, por tanto, se inserta en un debate más amplio sobre la justicia distributiva y la función del Estado en la garantía de derechos sociales. La experiencia regional ha demostrado que la omisión estatal en la protección de la vivienda perpetúa círculos de marginación y limita el ejercicio efectivo de los derechos civiles y políticos.

Por ello, la contextualización de este derecho exige una aproximación crítica y multidimensional, capaz de iluminar los desafíos y oportunidades que enfrenta la región para avanzar hacia una protección efectiva y transformadora de los DESCA, consolidando la vivienda como pilar de inclusión y desarrollo humano sostenible.

En el contexto del reconocimiento normativo del derecho a la vivienda en el Sistema Interamericano, es fundamental señalar que la Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH) de 1969 no consagra de manera expresa este derecho dentro de su articulado. Si bien la CADH establece un marco robusto para la protección de los derechos civiles y políticos, así como ciertas garantías respecto a la protección de la vida, la integridad personal y la igualdad ante la ley, el derecho a la vivienda no figura entre los derechos listados de manera explícita.

Sin embargo, la omisión textual no implica la inexistencia de obligaciones estatales en la materia, pues la interpretación evolutiva y *pro persona* de los tratados de derechos humanos ha permitido a la jurisprudencia interamericana considerar el impacto de la vivienda sobre otros derechos protegidos, como la vida privada y familiar, la protección judicial y la integridad personal (Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2018).

El panorama normativo adquiere una dimensión más precisa y concreta con la adopción del Protocolo Adicional a la Convención Americana en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, conocido como Protocolo de San Salvador (1988), ratificado por Argentina mediante la Ley 24.658.

En el marco de la protección de los llamados derechos de segunda generación, el Protocolo reconoce explícitamente en su artículo 11 el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano y a una vivienda adecuada, estableciendo que los Estados Partes se comprometen a tomar medidas progresivas, tanto a nivel legislativo como de políticas públicas, para lograr la plena efectividad de este derecho (Organización de los Estados Americanos, 1988).

Cabe destacar que este reconocimiento no se limita a una mera declaración programática; implica, en términos jurídicos, la asunción de obligaciones de conducta y de resultado, en las que los Estados deben demostrar avances concretos y sostenidos en la mejora del acceso, la calidad y la asequibilidad de la vivienda.

El Protocolo de San Salvador introduce el principio de progresividad y no regresividad en la realización del derecho a la vivienda, lo que significa que los Estados están obligados a adoptar medidas deliberadas, concretas y orientadas a resultados, evitando retrocesos injustificados en la protección alcanzada. Esta exigencia ha sido subrayada tanto en la doctrina como en la praxis de los órganos de supervisión del Sistema Interamericano, los cuales demandan de los Estados la implementación de políticas integrales, la asignación de recursos y la generación de mecanismos efectivos de monitoreo y rendición de cuentas (Abramovich, 2019).

Además, el Protocolo contempla la protección prioritaria de los sectores más vulnerables, lo que impone a los Estados el deber de adoptar acciones afirmativas que

garanticen la igualdad material en el acceso a la vivienda, en consonancia con los principios de justicia distributiva y no discriminación.

La relevancia normativa del derecho a la vivienda en el Protocolo de San Salvador ha sido destacada por la doctrina especializada, que sostiene que el reconocimiento expreso de este derecho en instrumentos internacionales impone a los Estados una doble responsabilidad: adoptar medidas jurídicas adecuadas y garantizar la eficacia práctica de las mismas, mediante el diseño de políticas públicas sostenibles y la eliminación de obstáculos estructurales (Carbonetti y Ferioli, 2019).

Esta perspectiva invita a comprender la vivienda no solo como un bien material, sino como un derecho humano fundamental cuyo goce efectivo es condición de posibilidad para el ejercicio de otros derechos y libertades.

Así, en la construcción de un Estado social y democrático de derecho, el reconocimiento normativo del derecho a la vivienda se erige como un pilar indispensable de la justicia social y la inclusión, conforme a los estándares progresivamente establecidos por el Sistema Interamericano de Derechos Humanos.

En el marco de la protección interamericana de los derechos humanos, la doctrina del control de convencionalidad ha representado un avance sustantivo en la eficacia de los tratados, permitiendo que los jueces y autoridades nacionales evalúen la compatibilidad de las normas internas con las obligaciones internacionales asumidas por los Estados.

En la temática del derecho a la vivienda, esta doctrina ha cobrado especial relevancia a partir de la labor interpretativa y evolutiva de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (2006), que ha ampliado el alcance y contenido material de los derechos protegidos, aun en ausencia de un reconocimiento expreso en la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

El control de convencionalidad obliga a los operadores jurídicos a alinear la aplicación del derecho interno con la jurisprudencia y los estándares fijados por la Corte Interamericana de Derechos Humanos (Ferrari, 2020). Este mecanismo ha sido fundamental para integrar el derecho a la vivienda como componente esencial de la dignidad humana y una vida digna.

Un caso paradigmático en la consolidación de esta ampliación interpretativa es *Comunidad Indígena Yakye Axa Vs. Paraguay* (2005), donde la Corte reconoció que la privación de tierras tradicionales y la imposibilidad de acceder a recursos básicos vulneraban no solo el derecho a la propiedad y a la protección judicial, sino también el derecho a una vida digna.

La Corte sostuvo que "la falta de acceso a las tierras ancestrales impide a la comunidad indígena asegurar condiciones mínimas de nutrición, salud y vivienda adecuadas" (Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2005), estableciendo así una relación directa entre la vivienda y la dignidad humana.

De este modo, se estableció un precedente jurídico que fortalece la protección especial de grupos en situación de vulnerabilidad, particularmente los pueblos indígenas, cuya subsistencia y identidad cultural dependen de manera fundamental de su relación con el territorio (Salvioli, 2011).

La Corte IDH, desde entonces, ha desarrollado criterios que obligan a los Estados a adoptar medidas positivas para garantizar no solo la disponibilidad física de vivienda, sino también su adecuación cultural, asequibilidad y seguridad jurídica, en línea con estándares internacionales como los definidos por el Comité DESC de Naciones Unidas (Abramovich y Courtis, 2019).

En este sentido, la ampliación doctrinal impulsada por el control de convencionalidad permite a la Corte IDH subsumir el derecho a la vivienda dentro de los alcances de los artículos 4 (vida) y 5 (integridad personal) de la CADH, fundamentando que la vida digna requiere condiciones materiales mínimas y que la vivienda adecuada constituye un presupuesto esencial para la protección de la salud, la seguridad y el desarrollo personal.

Esta visión ha sido refrendada por la literatura especializada, que considera que la Corte ha transformado el derecho a la vivienda en un derecho justiciable, incluso en contextos donde la norma convencional no lo reconoce expresamente (Carbonetti y Ferioli, 2019).

Así, la jurisprudencia interamericana ha consolidado una interpretación dinámica y pro persona, que exige a los Estados garantizar la vivienda adecuada, especialmente

para los sectores históricamente discriminados y excluidos, bajo pena de incurrir en responsabilidad internacional.

En conclusión, la doctrina del control de convencionalidad y la ampliación interpretativa de la Corte IDH han fortalecido la protección del derecho a la vivienda en el Sistema Interamericano, configurando un marco normativo y jurisprudencial que prioriza la dignidad humana y la justicia social.

El caso *Yakye Axa* ilustra cómo la Corte ha logrado traducir los principios abstractos de los instrumentos internacionales en mandatos concretos de actuación estatal, evidenciando que la vivienda adecuada es condición sine qua non para el goce efectivo de los derechos humanos, y que la omisión en su garantía perpetúa la desigualdad estructural y la vulnerabilidad de los grupos históricamente postergados.

En el contexto de la protección del derecho a la vivienda en Argentina, la jurisprudencia de la Corte Suprema ha experimentado una evolución significativa, especialmente a partir del fallo *Alba Quintana, A. y otros c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo* (2012). Este caso marcó un punto de inflexión al consolidar la operatividad de los derechos sociales en clave constitucional y al incorporar, de forma explícita, los estándares interpretativos del Sistema Interamericano de Derechos Humanos.

En dicho pronunciamiento, la Corte Suprema sostuvo que el derecho a la vivienda adecuada se encuentra protegido por la Constitución a partir de la recepción de tratados de derechos humanos con jerarquía superior a las leyes y, además, enfatizó el deber judicial de ejercer control de convencionalidad sobre normas y prácticas locales (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 2012a, 2012b).

Esta postura evidencia una apertura hacia la doctrina interamericana, que reconoce la interdependencia entre la vivienda y otros derechos fundamentales, así como la prioridad de protección para los sectores más vulnerables.

El fallo “Alba Quintana” se erige como paradigma en la jurisprudencia argentina, ya que la Corte Suprema no solo ordenó al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires la adopción de medidas concretas para garantizar la provisión de vivienda a familias en situación de extrema vulnerabilidad, sino que también delineó el alcance de

las obligaciones estatales en materia de derechos sociales. El Tribunal enfatizó la obligación de progresividad y no regresividad, principios rectores del Protocolo de San Salvador, y exigió la implementación de políticas públicas efectivas y la asignación de recursos suficientes, con el fin de evitar soluciones meramente declarativas.

En sintonía con la doctrina interamericana, la Corte estableció que el acceso a una vivienda digna constituye un requisito fundamental para la efectividad de otros derechos, lo que ha facilitado la exigibilidad directa de los DESCA en el ámbito judicial local y nacional (Sagüés, 2013).

El impacto de este fallo se refleja en la creciente tendencia de los tribunales inferiores a invocar tanto precedentes interamericanos como estándares internacionales en materia de vivienda, consolidando un enfoque dialógico y cooperativo entre el derecho interno y el internacional.

Así, la experiencia argentina demuestra cómo la recepción de la doctrina emanada de la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha contribuido a fortalecer la protección judicial del derecho a la vivienda, promoviendo sentencias estructurales y remedios colectivos orientados a la transformación de las condiciones estructurales de exclusión (Gelli, 2014).

Se ha señalado que la Corte Suprema argentina ha evolucionado hacia una concepción sustantiva de los derechos sociales, trascendiendo su antigua caracterización como meras declaraciones programáticas para reconocer su justiciabilidad directa, en cumplimiento de las obligaciones convencionales y constitucionales (Abramovich, 2019).

3. PONDERACIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES

En el marco del constitucionalismo moderno y de los sistemas jurídicos comprometidos con la efectividad de los derechos humanos, el conflicto entre derechos fundamentales representa una problemática central que exige respuestas interpretativas rigurosas.

La colisión entre derechos de igual jerarquía constitucional (como el derecho a la propiedad privada y el derecho a una vivienda digna), no puede resolverse mediante criterios formales o jerarquías abstractas, sino que requiere una evaluación sustantiva del caso concreto, guiada por principios de razonabilidad, justicia social y respeto por la dignidad humana.

La Constitución Nacional Argentina, en concordancia con los tratados internacionales de derechos humanos con jerarquía constitucional, consagra un plexo de derechos indivisibles, interdependientes e igualmente exigibles. Esta configuración obliga a los operadores jurídicos a adoptar un enfoque integrador que permita articular los distintos intereses en juego sin sacrificar el núcleo esencial de los derechos comprometidos.

En este sentido, la teoría de la ponderación se presenta como una herramienta indispensable para abordar tales tensiones, al permitir una valoración contextualizada de cada situación y facilitar soluciones que privilegien la equidad material por sobre la rigidez normativa.

La doctrina y la jurisprudencia coinciden en que la resolución de estos conflictos no puede limitarse a verificar la legalidad formal de una medida o a invocar la primacía de uno de los derechos en disputa.

Por el contrario, se impone un análisis complejo que contemple el grado de afectación, la disponibilidad de alternativas menos lesivas y la necesidad de preservar un orden constitucional orientado por el principio pro persona, la no regresividad de los derechos sociales y la proporcionalidad en las decisiones públicas.

A continuación, se abordarán estas herramientas hermenéuticas fundamentales, comenzando por el principio pro persona y la prohibición de regresividad como criterios orientadores en la protección reforzada de los derechos sociales.

3.1.1. El principio pro persona y la prohibición de regresividad como directrices hermenéuticas del constitucionalismo de derechos

Dentro del marco interpretativo del constitucionalismo contemporáneo y del Derecho Internacional de los Derechos Humanos, el principio pro persona se erige como una herramienta fundamental para garantizar la protección integral de los derechos fundamentales.

Este principio, expresamente reconocido en el artículo 29, inciso b, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos e incorporado a la Constitución Nacional Argentina a través del artículo 75, inciso 22, impone a los operadores jurídicos especialmente a jueces y legisladores, la obligación de interpretar y aplicar el derecho de manera que se asegure la máxima protección posible a la persona humana. Esta directriz hermenéutica prohíbe cualquier interpretación restrictiva que menoscabe el contenido esencial de los derechos reconocidos, postulando siempre la primacía de la norma más favorable.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha afirmado la centralidad del principio pro persona como criterio rector en la interpretación de los derechos fundamentales. En el precedente *Giroldi, Horacio D. y otro s/ recurso de casación* (1995), el tribunal sostuvo que corresponde armonizar las normas del ordenamiento jurídico interno con los estándares del derecho internacional de los derechos humanos, privilegiando aquellas disposiciones que resulten más beneficiosas para las personas.

Esta misma orientación fue reiterada en el caso *Mazzeo, Julio Lilo y otros s/ recurso de casación* (2007), en el cual se estableció que el principio *pro homine* guía toda actividad interpretativa y decisoria, imponiendo el deber de optar por la norma que garantice de mejor modo el derecho comprometido.

Este principio cobra especial relevancia cuando se enfrentan derechos de igual jerarquía constitucional, como el derecho de propiedad privada y el derecho a una vivienda digna. En tales situaciones, la aplicación del principio pro persona obliga a ponderar la intensidad y alcance de cada derecho en relación con las circunstancias del caso concreto, teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de las personas afectadas.

En consecuencia, la protección jurídica de la titularidad dominial no puede desvincularse de sus efectos sociales, particularmente cuando su ejercicio en forma absoluta compromete el goce efectivo de derechos sociales fundamentales, como el acceso a una vivienda adecuada.

En íntima conexión con este principio, la prohibición de regresividad opera como una garantía estructural en el ámbito de los derechos económicos, sociales y culturales (DESC). Conforme a la Observación General N.º 3 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1990), el Estado tiene la obligación de no adoptar medidas que impliquen una reducción injustificada del nivel de protección previamente alcanzado. Toda acción deliberadamente regresiva en esta materia requiere una justificación rigurosa, que demuestre su compatibilidad con la totalidad de los derechos consagrados en el Pacto y el uso máximo de los recursos disponibles.

En el contexto argentino, el principio de no regresividad ha sido reconocido indirectamente por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en distintos pronunciamientos. En el caso *Q.C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo* (2009), el Alto Tribunal sostuvo que las políticas públicas deben orientarse hacia la expansión progresiva de los derechos sociales, evitando retrocesos que afecten su contenido mínimo.

En este sentido, frente a situaciones en las que una orden judicial de desalojo amenaza con dejar a una familia sin techo ni alternativa habitacional adecuada, la obligación estatal de garantizar el derecho a la vivienda requiere una ponderación reforzada, que tenga en cuenta no solo la legalidad formal de la medida, sino también su razonabilidad y compatibilidad con los derechos humanos.

La aplicación simultánea del principio pro persona y de la prohibición de regresividad impone a los jueces un estándar analítico más exigente, en el cual ya no

basta con verificar la licitud de la pretensión del propietario. Es indispensable que los tribunales valoren si el desalojo en cuestión respeta los derechos fundamentales de los ocupantes, en particular cuando se trata de colectivos en situación de pobreza, niñez, personas con discapacidad o mujeres víctimas de violencia estructural.

La jurisprudencia de tribunales inferiores ha evidenciado respuestas disímiles ante este tipo de conflictos. Así, en el caso “Fernández” (STJ de Corrientes, Exp. N.º 125464), se privilegió la protección formal del dominio por sobre las condiciones sociales de la parte demandada. En contraste, el caso “Baldovino” muestra un enfoque más equilibrado, en el cual se ponderaron adecuadamente los derechos en juego, priorizando el principio de no regresividad y la situación de vulnerabilidad de los ocupantes.

La doctrina especializada coincide en rechazar toda lectura absolutista del derecho de propiedad, entendida como un poder excluyente sin límites. Por el contrario, se sostiene que el dominio debe armonizarse con el conjunto de los derechos fundamentales, teniendo como eje rector la dignidad humana.

En esta línea, Etchichury (2015) advierte que "la función social de la propiedad exige límites cuando el ejercicio irrestricto del dominio implica un retroceso en la realización de derechos básicos como la vivienda, la salud o la educación"..

Por lo tanto el principio pro persona como la prohibición de regresividad configuran una arquitectura hermenéutica y normativa que obliga a repensar las tensiones entre propiedad privada y derechos sociales desde una perspectiva de justicia distributiva.

La aplicación automática y formalista del derecho de propiedad, desatendiendo el contexto social, no solo desconoce los estándares internacionales en materia de derechos humanos, sino que también contradice los postulados del constitucionalismo garantista vigente en el sistema jurídico argentino.

3.1.2. El test de proporcionalidad como herramienta de ponderación entre derechos fundamentales

El test de proporcionalidad se ha consolidado como una técnica argumentativa esencial en el derecho constitucional contemporáneo para resolver conflictos entre derechos fundamentales. Su valor metodológico radica en permitir una ponderación estructurada entre bienes jurídicos en tensión, como sucede en el enfrentamiento entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha adoptado progresivamente este instrumento como criterio de razonabilidad sustantiva, habilitando el examen de constitucionalidad de normas o decisiones que restrinjan derechos protegidos.

Clásicamente, el test de proporcionalidad se articula en tres fases: idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto. En la primera etapa, se verifica si la medida impugnada es apta para alcanzar el fin legítimo que se propone. En segundo término, se exige que no existan alternativas menos lesivas para el derecho afectado.

Finalmente, se analiza si la afectación al derecho resulta proporcionada en relación con el interés público comprometido, es decir, si existe un equilibrio justo entre el beneficio obtenido y el sacrificio impuesto al derecho en cuestión (Alexy, 2007).

La CSJN introdujo este razonamiento desde fallos tempranos, consolidando su La Corte Suprema de Justicia de la Nación introdujo este razonamiento desde fallos tempranos, consolidando su aplicación en *Asociación Benghalensis y otros c/ Ministerio de Salud y Acción Social* (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 2000, Fallos 323:1339), donde afirmó que el examen de razonabilidad debe incluir un análisis de proporcionalidad entre los medios estatales empleados y los derechos involucrados. El Tribunal sostuvo que las normas deben ser evaluadas no solo por su finalidad, sino también por su adecuación al orden constitucional de valores y derechos.

Esta doctrina fue desarrollada con mayor profundidad en *Q.C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires* (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 2013, Fallos 336:760), en el cual se declaró que el derecho a una vivienda digna no puede

considerarse una mera aspiración programática, sino una obligación jurídica exigible al Estado.

En ese caso, la omisión estatal de garantizar condiciones mínimas de vivienda fue considerada inconstitucional al existir recursos públicos disponibles y medidas alternativas menos lesivas. El análisis de proporcionalidad exigió al Tribunal ponderar el grado de afectación de los derechos involucrados, evitando la legitimación de políticas regresivas amparadas en la legalidad formal.

En la misma línea, la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en *Alba, L. G. c/ GCBA* (Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2010, Exp. n.º 15016/0), resolvió que un desalojo sin solución habitacional previa vulnera directamente los principios de razonabilidad y proporcionalidad, al sacrificar totalmente el derecho a la vivienda en beneficio del derecho de propiedad sin evaluar el contexto de pobreza de la familia afectada.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación también ha resaltado que el ejercicio de los derechos en un Estado social y democrático de derecho exige una interpretación integradora de la Constitución, que privilegie los valores de equidad, justicia social y solidaridad.

En este marco, el test de proporcionalidad no solo permite resolver tensiones normativas, sino que también impone a los jueces la responsabilidad de transparentar los valores subyacentes a sus decisiones, evitando la reproducción de desigualdades estructurales. Así se sostuvo, por ejemplo, en el caso *Defensor del Pueblo de la Nación c/ Estado Nacional - Ministerio de Desarrollo Social s/ amparo* (2020), donde se subrayó que la interpretación constitucional no puede limitarse a una lectura formalista de la legalidad, sino que debe incorporar un juicio sustantivo sobre el impacto de las decisiones estatales en los sectores más desfavorecidos.

Desde el plano doctrinario, Bidart Campos (1995) sostiene que el control de constitucionalidad debe incluir una evaluación sustantiva de las normas, basada en principios de justicia material. Por su parte, Gargarella (2015) considera que la aplicación del test de proporcionalidad exige a los jueces un compromiso con la

argumentación pública, en tanto obliga a explicitar los valores que justifican el sacrificio de un derecho frente a otro, favoreciendo así una democracia más deliberativa y transparente.

En conclusión, la doctrina constitucional y la jurisprudencia nacional coinciden en que el test de proporcionalidad constituye una herramienta indispensable para resolver conflictos entre derechos en pugna, como la propiedad y la vivienda, sin recurrir a jerarquías normativas automáticas. Su aplicación permite una ponderación contextualizada, que atiende a la dignidad humana, el interés público y la igualdad sustantiva como parámetros orientadores del orden jurídico argentino.

3.2. Control de convencionalidad y diálogo jurisprudencial

En el contexto del control de convencionalidad y el diálogo jurisprudencial, la doctrina y la práctica judicial han delineado un entramado normativo y argumentativo que reconfigura la tradicional dicotomía entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna, especialmente bajo la influencia de los estándares del Sistema Interamericano de Derechos Humanos.

Este control, conceptualizado inicialmente por la Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH), exige que todos los jueces y autoridades estatales no solo interpreten, sino también apliquen el derecho interno en consonancia con los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado, privilegiando una protección efectiva y no meramente formal de los derechos fundamentales (Corte IDH, 2006).

En este sentido, el control de convencionalidad opera como una herramienta hermenéutica y operativa que fortalece la supremacía de los tratados internacionales y, a la vez, genera un espacio de diálogo entre jurisdicciones nacionales e internacionales, enriqueciendo la interpretación constitucional.

En el ámbito de la tensión entre la propiedad y la vivienda digna, el control de convencionalidad ha impulsado un cambio paradigmático en la ponderación de estos derechos en el ordenamiento jurídico argentino y latinoamericano. La Corte Suprema de

Justicia de la Nación ha recogido este enfoque en fallos relevantes, como "Alba Quintana y otros c/ GCBA s/ amparo" (2012), donde enfatizó que el derecho de propiedad, aun siendo fundamental, no puede interpretarse en términos absolutos ni desvincularse de su función social.

Bajo este marco, la propiedad debe resignificarse a la luz de los derechos humanos y del principio de dignidad, en la medida en que su ejercicio pueda afectar el acceso a una vivienda adecuada, especialmente de sectores en situación de vulnerabilidad (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 2012; Carbonetti y Ferioli, 2019). Este razonamiento ha sido reforzado por la doctrina, que sostiene que la función social del derecho de propiedad impone límites legítimos a su ejercicio, cuando se encuentra en juego la satisfacción de necesidades humanas básicas como la vivienda (Abramovich y Courtis, 2019).

La praxis del control de convencionalidad ha promovido un diálogo jurisprudencial dinámico entre tribunales nacionales e internacionales, que se manifiesta en la recepción y aplicación de los criterios de la Corte IDH por parte de los jueces argentinos. Así, en casos como "Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay" (Corte IDH, 2005), la Corte Interamericana articuló una interpretación integradora, subsumiendo la protección de la vivienda dentro de los alcances del derecho a la vida y a la integridad personal, y exigiendo a los Estados la adopción de medidas positivas, incluso frente a la colisión con intereses patrimoniales privados.

Este razonamiento ha sido replicado en sentencias nacionales, donde los jueces han ponderado el interés social de la vivienda digna frente al derecho de propiedad, recurriendo a criterios de proporcionalidad, razonabilidad y adecuación a los estándares internacionales (Sagüés, 2013; Ferrari, 2020). Cabe señalar que este proceso dialógico no supone una mera traslación automática de precedentes, sino una adaptación contextualizada que toma en cuenta las particularidades jurídicas, sociales y económicas del país.

El control de convencionalidad, en tanto mecanismo de garantía de los derechos humanos, ha contribuido a superar la visión excluyente y patrimonialista del derecho de propiedad, promoviendo una interpretación que integra la función social del dominio y la prioridad de los derechos sociales básicos. Un ejemplo ilustrativo es el caso *"Q.C., S.*

Y. c/ GCBA s/amparo" (CSJN, 2009), donde la Corte Suprema sostuvo que la protección de la vivienda, especialmente en contextos de desalojos, exige una ponderación cualificada de los derechos en juego, que incluya el análisis de las circunstancias personales y sociales de los afectados, la disponibilidad de alternativas habitacionales y el impacto de la medida sobre la dignidad humana.

Esta jurisprudencia refleja una recepción activa de la doctrina interamericana, que exige a los jueces un rol protagónico en la garantía efectiva de los derechos sociales, incluso frente a intereses privados consolidados.

La literatura especializada ha subrayado que el diálogo jurisprudencial generado por el control de convencionalidad no solo promueve la coherencia y uniformidad en la interpretación de los derechos, sino que también potencia la creatividad judicial para diseñar remedios estructurales y soluciones equitativas en escenarios donde la tensión entre propiedad y vivienda se manifiesta con mayor crudeza, como en casos de desalojos masivos, ocupaciones informales o políticas de urbanización.

El diálogo entre jurisdicciones permite construir estándares más robustos de protección social, que trascienden las fronteras nacionales y consolidan una comunidad jurídica regional comprometida con la dignidad y la justicia distributiva. Esta perspectiva, además, incentiva la capacitación y sensibilización de los operadores jurídicos respecto al alcance del control de convencionalidad y la centralidad de los derechos sociales en la agenda judicial contemporánea (Pisarello, 2017).

En síntesis, la incorporación del control de convencionalidad y el diálogo jurisprudencial en la resolución de conflictos entre propiedad y vivienda digna ha significado un avance sustantivo para el constitucionalismo social argentino y latinoamericano.

Ambos mecanismos han permitido resignificar el alcance de los derechos patrimoniales, subordinándolos a la realización de los derechos humanos y a la función social de la propiedad, en línea con los postulados del Sistema Interamericano. Como corolario, se afirma que la judicatura tiene la responsabilidad de armonizar los derechos en pugna bajo criterios de razonabilidad, equidad y progresividad, asegurando que el

acceso a una vivienda digna prevalezca como expresión concreta de la dignidad humana y la justicia social.

3.2.1. Recepción de estándares de la Corte IDH

En el marco de la recepción de los estándares de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, el control de convencionalidad ha devenido en un mecanismo ineludible para garantizar la supremacía de los tratados internacionales de derechos humanos en el ámbito interno. Según lo establecido en el fallo *Almonacid Arellano y otros Vs. Chile* (2006), este control impone a todos los jueces y autoridades estatales la obligación de interpretar y aplicar el derecho interno de conformidad con la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Al internalizar este parámetro, la jurisprudencia argentina ha iniciado un proceso de armonización normativa y hermenéutica, consolidando la prevalencia de los estándares interamericanos sobre disposiciones legales y constitucionales locales que pudieran resultar menos protectoras para los derechos fundamentales.

En el contexto de la jurisprudencia nacional, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha avanzado en la incorporación de los lineamientos de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, como demuestra el precedente *Mazzeo, Julio Lilo y otros s/ recurso de casación* (2007). En esa oportunidad, el tribunal sostuvo la supremacía constitucional de los tratados internacionales en materia de derechos humanos, incluso por encima de las leyes ordinarias, reconociendo que la interpretación convencional debe orientar tanto la fundamentación como la decisión judicial en supuestos de conflicto normativo.

Este criterio fue reafirmado posteriormente en *Fontevecchia y D'Amico c/ Argentina* (2017), donde la Corte destacó la obligatoriedad de acatar las sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en las que Argentina haya sido parte, consolidando el carácter vinculante de los fallos internacionales y la incidencia directa de estos en la solución de los casos locales.

Así, el control de convencionalidad ha dejado de ser un mero principio abstracto para convertirse en una pauta operativa que condiciona el accionar de todos los poderes públicos, en especial del Poder Judicial.

La recepción de los estándares interamericanos ha impactado de modo particular en la protección de los derechos económicos, sociales y culturales, y especialmente en la tutela del derecho a una vivienda adecuada. La Corte IDH ha interpretado este derecho de manera expansiva, subrayando la obligación de los Estados de evitar desalojos forzosos sin el debido proceso, de garantizar alternativas habitacionales para las personas afectadas y de asegurar el principio de no discriminación en el acceso a la vivienda.

Un hito en este sentido lo constituye el caso Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay (Corte IDH, 2005), donde se afirmó que el derecho de propiedad debe ser concebido desde una perspectiva colectiva y orientada a la dignidad, lo cual implica el reconocimiento del derecho a la tierra y a la vivienda en términos de acceso efectivo y adecuado. Este estándar resulta particularmente relevante en contextos de pobreza estructural, donde la protección de la vivienda trasciende consideraciones puramente patrimoniales y se erige en un presupuesto esencial para la realización de otros derechos fundamentales.

La influencia de estos estándares se verifica en la judicatura argentina, especialmente en tribunales provinciales que enfrentan problemáticas críticas de hábitat y conflictividad habitacional. En escenarios como los de Buenos Aires, Chaco o Corrientes, los jueces han comenzado a incorporar los parámetros delineados por la Corte IDH, valorando no sólo la titularidad formal de la propiedad sino también las condiciones sociales, culturales y económicas de los grupos afectados.

Un ejemplo paradigmático a nivel latinoamericano lo constituye la sentencia dictada por la Corte Constitucional de Colombia en el caso *Sentencia T-025 de 2004*, donde se reconoció la obligación judicial de ponderar la realidad social de la población desplazada y en situación de vulnerabilidad, priorizando el principio de dignidad humana y la protección de los derechos fundamentales a la vivienda y a la subsistencia mínima. Este tipo de resoluciones reflejan una recepción progresiva de la doctrina

interamericana y evidencian un tránsito desde una visión puramente formalista hacia una interpretación sustantiva y contextualizada de los derechos sociales.

Por ello, la recepción de los estándares de la Corte IDH en el derecho argentino ha generado una transformación sustancial en la forma en que se conciben y protegen los derechos humanos, y en particular el derecho a la vivienda.

La obligación de efectuar el control de convencionalidad exige a los operadores jurídicos adoptar una perspectiva integradora, que privilegie la dignidad humana y la justicia social por sobre formalismos normativos, y que permita una respuesta judicial efectiva frente a las desigualdades estructurales que persisten en materia habitacional.

Como sostienen Abramovich y Courtis (2019), la consolidación de estos estándares en la práctica judicial argentina constituye un avance significativo hacia la operatividad plena de los derechos sociales y hacia la realización efectiva del mandato convencional y constitucional en materia de derechos humanos.

En este encuadre, el derecho de propiedad se reinterpreta a la luz de los derechos humanos y del principio de dignidad, particularmente cuando su ejercicio incide en el acceso efectivo a una vivienda adecuada por parte de grupos en situación de vulnerabilidad (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 2012; Carbonetti y Ferioli, 2019).

En la misma dirección, la doctrina enfatiza que la función social de la propiedad habilita la fijación de límites legítimos a su ejercicio siempre que esté comprometida la satisfacción de necesidades humanas básicas como la vivienda y resulte necesaria una ponderación que priorice soluciones compatibles con la dignidad y la inclusión (Abramovich y Courtis, 2019)

Las referencias principales para este desarrollo comprenden los pronunciamientos de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en particular los casos *Almonacid Arellano y otros Vs. Chile* (2006) y *Comunidad Indígena Yakye Axa Vs. Paraguay* (2005), así como los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en *Mazzeo, Julio Lilo y otros s/ recurso de casación* (2007) y *Fontevecchia y D'Amico c/ Argentina* (2017). Complementan este análisis los aportes doctrinarios de

Abramovich y Courtis (2019), quienes abordan la exigibilidad de los derechos sociales y la centralidad del control de convencionalidad en la práctica judicial argentina.

3.2.2. Criterios comparados (Tribunal Europeo de DDHH, Corte Constitucional Colombiana)

En el contexto del análisis sobre el derecho a la vivienda y su tensión con el derecho de propiedad, resulta imprescindible recurrir al estudio de criterios jurisprudenciales desarrollados en el ámbito comparado, los cuales han sido fundamentales para enriquecer el debate y orientar la interpretación de los derechos fundamentales en situaciones de conflicto.

En este sentido, tanto el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) como la Corte Constitucional de Colombia han delineado estándares que trascienden sus jurisdicciones y ofrecen parámetros relevantes para el examen argentino, especialmente en lo que respecta al equilibrio entre la protección de la propiedad privada y la garantía de una vivienda adecuada.

En el caso del TEDH, la jurisprudencia ha evolucionado hacia una comprensión sustantiva y contextualizada del derecho al respeto del domicilio. Un hito en esta línea lo constituye el caso Connors contra Reino Unido (TEDH, 2004), donde el Tribunal determinó que el desalojo de una familia de un terreno público, sin que mediara una justificación suficiente ni la posibilidad efectiva de defensa judicial, configuraba una vulneración del artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.

Dicho precepto consagra el derecho de toda persona al respeto de su domicilio, vida privada y familiar, lo que implica para el Estado la obligación de abstenerse de injerencias arbitrarias.

El TEDH enfatizó que incluso en situaciones de ocupación sin título, la protección del domicilio no puede ser excluida automáticamente, sino que requiere un análisis de proporcionalidad que valore las circunstancias concretas y la dignidad humana involucrada. Por tanto, la decisión judicial sobre el desalojo debe estar precedida de una ponderación cuidadosa entre el interés público, los derechos de los

ocupantes y los de los titulares de la propiedad, evitando soluciones automáticas que desconozcan la realidad social de los afectados (*European Court of Human Rights, 2004)*.

En una línea convergente, la Corte Constitucional de Colombia ha consolidado una doctrina robusta en materia de protección de la vivienda en contextos de extrema vulnerabilidad, especialmente a través del mecanismo de la acción de tutela. En la sentencia T-585 de 2017, el tribunal colombiano sostuvo que el Estado está impedido de ejecutar desalojos forzosos sin garantizar previamente alternativas habitacionales adecuadas, ya que tal proceder implicaría una lesión directa al núcleo esencial de la dignidad humana y al derecho al mínimo vital (Corte Constitucional de Colombia, 2017).

Esta posición ha sido reiterada en pronunciamientos posteriores, como la sentencia T-239 de 2019, donde se dispuso la suspensión de una orden de desalojo hasta tanto se asegurara la reubicación efectiva y digna de la familia afectada.

La Corte ha fundamentado sus decisiones en la obligación estatal de adoptar medidas diferenciadas y razonables para proteger a quienes se encuentran en condiciones de especial desamparo, reconociendo la vivienda no sólo como un espacio físico, sino como un presupuesto ineludible para el ejercicio de otros derechos fundamentales y para la realización de la vida en condiciones de dignidad (Corte Constitucional de Colombia, 2019).

A la luz de estos desarrollos, se advierte que el abordaje comparado rechaza la solución binaria o jerárquica de los conflictos entre propiedad y vivienda, proponiendo en cambio una evaluación compleja sustentada en principios de razonabilidad, proporcionalidad y justicia social. Tanto el TEDH como la Corte Constitucional colombiana coinciden en que el desalojo, aun cuando se apoye en la titularidad formal de la propiedad, debe ser considerado a partir de una valoración profunda de las condiciones fácticas y del impacto sobre los derechos de los grupos vulnerables.

Este enfoque demanda de los jueces una actuación activa, orientada a evitar resultados que perpetúen la exclusión o afecten el acceso efectivo a bienes esenciales para la vida digna. Así, se consolida progresivamente una tendencia internacional hacia

la protección reforzada del derecho a la vivienda, especialmente en contextos marcados por la desigualdad estructural y la ausencia de alternativas habitacionales razonables (Rodríguez Garavito, 2018).

En el contexto argentino, la asimilación de estos criterios comparados invita a repensar el rol de la judicatura en la ponderación de derechos fundamentales en conflicto. La experiencia europea y colombiana demuestra que la protección de la propiedad no puede operar como un valladar absoluto frente a las necesidades vitales de sectores marginados, sino que debe armonizarse con el deber estatal de garantizar condiciones mínimas de existencia digna.

Esta perspectiva adquiere especial relevancia en escenarios de informalidad urbana, pobreza estructural y déficit habitacional, donde la función social de la propiedad y el principio de equidad se erigen como ejes interpretativos centrales. En este sentido, la jurisprudencia comparada constituye una fuente de legitimidad y orientación para la construcción de soluciones judiciales que privilegien la protección de los derechos humanos, exigiendo a los jueces argentinos una lectura contextualizada y sustantiva de los conflictos habitacionales, en línea con los estándares internacionales y regionales más avanzados.

Las reflexiones expuestas encuentran sustento en *Connors vs. Reino Unido* (Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 2004) y en las sentencias T-585 de 2017 y T-239 de 2019 (Corte Constitucional de Colombia, 2017, 2019). Asimismo, el desarrollo jurisprudencial comparado en derechos sociales aporta una tendencia hacia una protección reforzada del derecho a la vivienda en contextos de desigualdad estructural y conflicto con la propiedad (Rodríguez Garavito, 2018).

CAPÍTULO II: RÉGIMEN JURÍDICO ARGENTINO: PROPIEDAD Y VIVIENDA

1. REGULACIÓN CIVIL DEL DOMINIO Y SUS LIMITACIONES

En el contexto del análisis sobre el derecho a la vivienda y su articulación con los derechos reales en el ordenamiento jurídico argentino, resulta esencial comenzar por una aproximación al régimen legal que rige la propiedad y la vivienda en nuestro país. El Derecho argentino, caracterizado por su tradición codificadora y su apertura a los estándares internacionales de derechos humanos, ha experimentado profundas transformaciones en las últimas décadas, especialmente a partir de la reforma constitucional de 1994 y la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) en 2015.

Este cuerpo normativo no solo ha modernizado la regulación de los derechos reales, sino que también ha introducido una visión renovada sobre la función social de la propiedad, posicionando la vivienda como un eje central del desarrollo humano y de la justicia social.

El Código Civil y Comercial de la Nación constituye el pilar estructural del régimen de propiedad en la Argentina. Su articulado, inspirado en principios de solidaridad, dignidad y equidad, redefine el alcance de los derechos reales y enfatiza el deber de todos los titulares de derechos de ejercerlos conforme a una función social y al respeto de los derechos fundamentales de terceros.

En este sentido, el CCCN reconoce la propiedad no como un atributo absoluto, sino como una institución jurídica sujeta a límites derivados del interés general y de la necesidad de garantizar condiciones básicas de existencia para toda la población.

Así, el derecho real de dominio, en tanto figura paradigmática del sistema, se ve resignificado en atención a su compatibilidad con el acceso a una vivienda digna y con el mandato constitucional de protección de los sectores vulnerables, en línea con lo dispuesto en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y con los pactos internacionales incorporados al bloque de constitucionalidad.

La importancia de este marco legal radica en su capacidad para articular, de manera coherente, los derechos patrimoniales con los derechos fundamentales. A partir de la reforma constitucional y la entrada en vigencia del CCCN, la jurisprudencia y la doctrina han avanzado hacia una interpretación sistemática que integra el derecho a la vivienda con el régimen de los derechos reales, privilegiando aquellos supuestos en los que el ejercicio del dominio pueda resultar lesivo para el acceso a condiciones de vida dignas.

Ejemplos concretos de esta articulación se observan en los mecanismos de protección de la vivienda única y familiar, la regulación del bien de familia, y las disposiciones sobre conjuntos inmobiliarios y propiedad horizontal, donde el legislador ha buscado equilibrar la autonomía de la voluntad con la tutela efectiva de los derechos de los habitantes.

De este modo, el régimen jurídico argentino se inscribe en una tendencia contemporánea que supera la visión individualista de la propiedad para situarla en el centro de un proyecto social inclusivo y respetuoso de la dignidad humana. La vivienda, lejos de ser un mero objeto de apropiación, se reconoce como condición de posibilidad para el desarrollo personal y familiar, y su protección adquiere carácter prioritario frente a las amenazas de exclusión, marginalidad o desamparo.

La creciente judicialización de los conflictos habitacionales exige que, en cada caso, los jueces ponderen el impacto de sus decisiones sobre el derecho a una vivienda adecuada, aplicando criterios de razonabilidad, equidad y función social; en esta línea, el Código Civil y Comercial de la Nación adopta una concepción dinámica de la propiedad, que demanda armonizar los derechos reales con los derechos humanos y con los valores constitucionales que estructuran el sistema jurídico argentino (Lorenzetti, 2016).

Es por ello, que la contextualización del régimen legal de la propiedad y la vivienda en la Argentina exige una lectura integral y crítica del CCCN y de la Constitución Nacional, así como una mirada atenta a la jurisprudencia y a los estándares internacionales aplicables. Solo de este modo es posible comprender los desafíos y oportunidades que plantea la articulación entre derechos reales y derechos

fundamentales, y anticipar el análisis de los instrumentos jurídicos, doctrinarios y jurisprudenciales que serán objeto de examen detallado en las secciones subsiguientes.

Entre las referencias bibliográficas relevantes para este abordaje se destacan los trabajos de Lorenzetti (2016) sobre la función social de la propiedad en el CCCN, la doctrina de Alterini (2015) acerca de los nuevos paradigmas de los derechos reales, y los aportes de Kemelmajer de Carlucci (2017) respecto a la protección de la vivienda en el derecho argentino contemporáneo.

1.1. Acciones protectoras de la propiedad

En el marco del régimen jurídico argentino, el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) consagra un sistema de protección de la propiedad que se aparta de concepciones absolutistas, optando por una visión funcionalista e integradora. Este sistema reconoce la propiedad como un derecho real de carácter patrimonial, pero su ejercicio se encuentra condicionado por los límites impuestos por la función social, la solidaridad y la necesidad de armonizar su goce con otros derechos fundamentales, en particular el derecho a una vivienda digna y adecuada (Kemelmajer de Carlucci, 2017).

Bajo este paradigma, las acciones protectoras de la propiedad adquieren un rol fundamental, pues constituyen el conjunto de mecanismos procesales y sustantivos mediante los cuales el titular del dominio puede salvaguardar su derecho frente a injerencias ilegítimas, perturbaciones o despojos, asegurando así la vigencia efectiva del bien jurídico protegido.

El CCCN, en consonancia con la tradición romanista y el desarrollo doctrinario contemporáneo, regula de manera precisa y diferenciada las acciones reales y posesorias que garantizan la tutela del dominio. Las acciones reales, como la reivindicatoria y la negatoria, permiten al titular demandar la restitución del bien cuando ha perdido la posesión a manos de un tercero (acción reivindicatoria), o bien defenderse contra actos que limiten o desconozcan su derecho sin que exista despojo material (acción negatoria).

Por su parte, las acciones posesorias, y los interdictos otorgan protección inmediata y expedita frente a perturbaciones o amenazas a la posesión, priorizando la tutela del hecho posesorio sin necesidad de discutir el derecho de fondo. Esta arquitectura normativa responde a la necesidad de brindar respuestas adecuadas a la multiplicidad de situaciones conflictivas que pueden suscitarse en la realidad social, y asegura un equilibrio entre la seguridad jurídica y la justicia material (Ventura, 2017).

Un aspecto relevante de la regulación argentina es la especial atención otorgada a la coexistencia y armonización entre la protección del patrimonio y la garantía de derechos fundamentales.

En la práctica judicial, este enfoque se traduce en la exigencia de ponderar, en cada caso concreto, la incidencia de la función social de la propiedad y la necesidad de evitar que el ejercicio de las acciones protectoras del dominio derive en la vulneración de derechos esenciales de personas o grupos en situación de vulnerabilidad, como ocurre en los casos de desalojos de viviendas únicas o en contextos de emergencia habitacional.

Así, la jurisprudencia ha evolucionado hacia una interpretación que, sin desconocer la importancia de la protección del derecho real, exige considerar el principio de proporcionalidad, la razonabilidad de la medida solicitada y la existencia de alternativas que permitan mitigar el impacto sobre el derecho a la vivienda (Alterini, 2015).

La doctrina destaca que el sistema de acciones protectoras previsto en el CCCN no solo reproduce los institutos clásicos del derecho civil, sino que incorpora elementos de flexibilidad y sensibilidad social, en línea con los principios constitucionales y los estándares internacionales de derechos humanos.

Por ejemplo, en la acción reivindicatoria, el actor debe acreditar la titularidad del dominio y la identificación precisa del bien, mientras que el demandado puede oponer defensas basadas en la buena fe, la posesión de larga data o la existencia de derechos adquiridos. En los interdictos posesorios, la urgencia y la tutela sumaria permiten una protección rápida y eficaz, aunque supeditada a la posterior discusión de

fondo, lo cual resulta especialmente relevante en escenarios de ocupación precaria o informalidad habitacional.

La doctrina señala que la eficacia de las acciones protectoras del dominio depende en la actualidad de los desafíos presentes, su adaptación, en particular la creciente judicialización de conflictos habitacionales y la necesidad de respuestas que combinen seguridad jurídica con justicia social, (Kemelmajer de Carlucci, 2017)..

El impacto concreto de estas acciones se refleja en la práctica forense, donde los tribunales deben analizar con detenimiento la procedencia de cada pretensión, evitando soluciones automáticas y abstractas. En este sentido, la jurisprudencia reciente ha destacado la importancia de valorar las circunstancias personales y sociales de las partes involucradas, así como el interés superior de niños, niñas y adolescentes cuando se encuentran en juego derechos habitacionales.

Por ejemplo, ante la solicitud de desalojo de una familia en situación de vulnerabilidad, los jueces han admitido la procedencia de la acción reivindicatoria, pero han condicionado su ejecución a la previa articulación de medidas estatales que garanticen el acceso a una vivienda alternativa, en cumplimiento de los estándares derivados de la función social de la propiedad y el principio de tutela judicial efectiva (Alterini, 2015).

En suma, el sistema de acciones protectoras de la propiedad previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación ejemplifica un enfoque normativo orientado a compatibilizar la defensa del patrimonio con la realización efectiva de los derechos fundamentales.

Este equilibrio se logra mediante la regulación diferenciada de acciones reales y posesorias, la incorporación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad en su aplicación, y la apertura a la recepción de principios de derechos humanos. La doctrina y la jurisprudencia coinciden en que solo a través de una lectura contextualizada y dinámica de estos institutos es posible garantizar una tutela efectiva y justa de la propiedad, acorde a las exigencias del constitucionalismo social contemporáneo.

1.1.2. Acción reivindicatoria y negatoria (arts.2252-2263 CCCN)

En el marco del régimen jurídico argentino de los derechos reales, la acción reivindicatoria, previstos en los artículos 2252-2263 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), constituye el remedio fundamental que asiste al titular registral del dominio frente a la pérdida de la posesión de su bien por un tercero. En el contexto de la protección patrimonial, el dato central es que la eficacia de la acción reivindicatoria depende de la acreditación rigurosa del derecho de dominio y de la precisa identificación del bien objeto de la litis.

De acuerdo con la doctrina mayoritaria, este estándar probatorio responde a la necesidad de evitar la desprotección de la seguridad jurídica y la consolidación de situaciones de hecho contrarias al derecho (Peña Guzmán, 2017). Así, el actor debe acompañar el título legítimo que acredite su dominio y describir el bien de modo que no subsistan dudas sobre su individualización, ya que la incertidumbre en estos extremos priva de viabilidad a la pretensión reivindicatoria.

Esta exigencia ha sido refrendada por la jurisprudencia nacional, que ha declarado improcedente la acción cuando existe imprecisión sobre el objeto o disputa sobre la legitimación activa (Corte Suprema de Justicia de la Nación, Fallos 321:1206).

Sobre la base de la construcción doctrinaria y jurisprudencial, la acción negatoria, contemplada en el artículo 1895 del CCCN, cumple la función de preservar la integridad del dominio ante injerencias que, sin importar un despojo físico, restringen o perturban el ejercicio de las facultades inherentes a la propiedad.

El derecho argentino, al reconocer expresamente esta acción, habilita al propietario a rechazar gravámenes, servidumbres u otros actos de terceros que afecten el uso, goce o disposición de la cosa sin su consentimiento.

En la práctica, esta acción se traduce en la posibilidad de requerir judicialmente la remoción de obstáculos o restricciones no autorizadas, lo que refuerza el núcleo de protección del dominio, pero siempre bajo el tamiz de la función social de la propiedad. Es ilustrativo el caso de propietarios que se ven afectados por construcciones vecinas que invaden espacios aéreos o imponen servidumbres de hecho, la acción negatoria

deviene en el instrumento idóneo para la tutela de su derecho, en tanto permite hacer cesar la perturbación sin necesidad de discutir la titularidad de la posesión.

En el contexto de la aplicación de estos institutos, el punto crítico es que su ejercicio no puede desvincularse de los límites constitucionales y convencionales que rigen la función social de la propiedad.

El derecho argentino, especialmente tras la reforma constitucional de 1994 y la incorporación de tratados internacionales al bloque de constitucionalidad, exige que la interpretación y aplicación de las acciones reivindicatoria y negatoria se realice bajo parámetros de equidad, razonabilidad y respeto por los derechos fundamentales.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que la protección del dominio debe ponderarse frente a situaciones de vulnerabilidad social y habitacional, evitando soluciones automáticas que desconozcan el deber estatal de garantizar condiciones mínimas de existencia digna (CSJN, 2007).

Así, por ejemplo, cuando la restitución forzada de un inmueble afectaría a familias en situación de extrema precariedad, los jueces han supeditado la ejecución de la sentencia a la provisión previa de alternativas habitacionales, en línea con el principio *pro persona* y los estándares derivados de la jurisprudencia interamericana, tal como se estableció en el *Caso Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay* (Corte IDH, 2005).

Esta orientación encuentra respaldo en la doctrina contemporánea, que advierte que la protección patrimonial no debe operar como una barrera infranqueable frente a los derechos sociales, sino que debe armonizarse con la dignidad humana y el interés colectivo. Ventura (2017) señala que la acción reivindicatoria, si bien constituye un pilar de la protección del dominio, no puede ejercerse de manera tal que perpetúe situaciones de exclusión o agrave la vulnerabilidad de quienes carecen de alternativas habitacionales.

La acción negatoria, por su parte, exige también que el juez evalúe el impacto de la restricción denunciada sobre el interés público y la protección de terceros, en especial cuando se reclaman modificaciones en contextos de urbanización informal o asentamientos consolidados.

El análisis doctrinario y jurisprudencial revela que el ejercicio de la acción reivindicatoria y negatoria, lejos de ser automático o meramente formal, demanda una ponderación casuística que tenga en cuenta tanto la vigencia del derecho real como la necesidad de proteger a los sectores más vulnerables.

En definitiva, en el contexto de la regulación del CCCN y los estándares internacionales, la tutela del dominio se resignifica en clave de justicia social y dignidad humana, imponiendo al juez el deber de adoptar soluciones que compatibilicen la seguridad jurídica con la protección de los derechos fundamentales. Esta visión dinámica y equilibrada constituye el sendero por el que transita el derecho argentino contemporáneo en materia de acciones protectoras de la propiedad y su interacción con el derecho a la vivienda.

1.1.3. Interdictos y procedimientos de desalojo

En el marco del análisis académico-jurídico del régimen de protección posesoria en el derecho argentino, los interdictos y los procedimientos de desalojo contemplados en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) y los códigos de procedimientos representan instrumentos procesales de significativa relevancia para la tutela de la paz social y la estabilidad de las relaciones jurídicas. Estas acciones posesorias tienen como eje central la protección de la situación de hecho de la tenencia o posesión, prescindiendo del examen del derecho real de dominio y focalizándose en la defensa inmediata de quien detenta la cosa frente a perturbaciones o despojos.

Desde esta perspectiva, el sistema legal argentino adopta una concepción funcional del derecho posesorio, entendiendo que la protección rápida y eficaz de la posesión constituye una barrera esencial contra la autotutela y previene la escalada de conflictos hacia vías de hecho que puedan alterar el orden público (Peña Guzmán, 2017).

La distinción fundamental respecto de la acción reivindicatoria radica en el estándar probatorio exigido: mientras que en aquella es imprescindible acreditar el título legítimo de dominio, en el contexto de los interdictos basta con la demostración de la posesión o tenencia previa y la existencia de una perturbación ilegítima. Esta

característica convierte a las acciones posesorias en mecanismos sumamente ágiles, idóneos para restablecer el statu quo ante y evitar el agravamiento de situaciones conflictivas, especialmente en contextos donde la informalidad o la precariedad habitacional hacen inviable la prueba inmediata del derecho real.

Como sostiene la doctrina especializada, la protección posesoria responde a la necesidad de garantizar la tutela judicial efectiva con independencia de la legitimidad última del derecho, en aras de preservar la paz social y la seguridad de las relaciones jurídicas (Ventura, 2017).

En la práctica judicial, estos procesos se tramitan por la vía sumarísima, lo que permite respuestas expeditivas y efectivas ante la urgencia que suele caracterizar las disputas posesorias. No obstante, la realidad social argentina, marcada por fenómenos de ocupaciones masivas, asentamientos informales y crisis habitacionales, ha obligado a los jueces a adoptar criterios de ponderación que trascienden la mera constatación de hechos posesorios.

En efecto, la jurisprudencia reciente ha desarrollado estándares que requieren evaluar, junto a la legitimidad de la posesión, el impacto de la medida sobre derechos fundamentales, en particular el derecho a la vivienda digna y el interés superior del niño. Así, los tribunales han oscilado entre la protección inmediata de la posesión y la necesidad de evitar la consolidación de situaciones fácticas contrarias al derecho, exigiendo la articulación de respuestas estatales que aseguren alternativas habitacionales antes de ejecutar medidas de desalojo (Kemelmajer de Carlucci, 2017).

En Corrientes, el desalojo civil se rige ahora por el Nuevo Código Procesal Civil y Comercial provincial sancionado mediante la Ley 6.556, que incorpora principios de proporcionalidad, eficiencia y protección de personas en estado de vulnerabilidad (Ley 6.556, Corrientes, 2021).

En dicho cuerpo normativo, los procedimientos de desalojo se tramitan por la vía sumaria prevista en el art 488 , demandan legitimación pasiva según el art. 489 y prevén la figura de desalojo inmediato para casos de falta de pago o vencimiento de contrato (art. 491). Aunque el Código Civil y Comercial de la Nación y los procedimientos federales complementarios (por ejemplo, art. 684 bis del CPCCN)

ofrecen herramientas para la recuperación de inmuebles, el desafío en Corrientes consiste en armonizar la eficacia de estos mecanismos con la plena garantía de los derechos constitucionales y convencionales.

En dicho cuerpo normativo, los procedimientos de desalojo se tramitan por la via sumaria prevista por el articulo 679,demanda legitimación pasiva segun el art 680 y preveen la figura del desalojo inmediato para casos de falta de pago o vencimiento de contrato (art.680 bis)

Aunque el Código Civil y Comercial de la Nación y los procedimientos federales complementarios (por ejemplo, art. 684 bis del CPCCN) ofrecen herramientas para la recuperación de inmuebles, el desafío en Corrientes consiste en armonizar la eficacia de estos mecanismos con la plena garantía de los derechos constitucionales y convencionales.

Diversas organizaciones de derechos humanos y la propia Corte Interamericana de Derechos Humanos han advertido que la aplicación automática y descontextualizada de los procedimientos de desalojo puede derivar en situaciones de vulneración grave de derechos fundamentales, especialmente cuando los afectados se encuentran en estado de vulnerabilidad social.

En este sentido, la Corte IDH ha establecido que los desalojos forzosos que se realizan sin considerar la situación social de las personas y sin ofrecer opciones de vivienda alternativas vulneran el derecho a una vivienda adecuada (Comisión Interamericana de Derechos Humanos, 2015).

En este marco, la aplicación de los interdictos y los procedimientos de desalojo en Argentina requiere que los jueces actúen con una mayor diligencia, sopesando principios de proporcionalidad, razonabilidad y el respeto a la dignidad humana.

La práctica judicial muestra que, en situaciones que involucran a familias con niños, personas con discapacidad o adultos mayores, los tribunales suelen condicionar el desalojo a que el Estado ofrezca previamente soluciones habitacionales alternativas, alineándose así con los estándares internacionales y el principio *pro persona*.

Este enfoque, que prioriza la protección de los derechos fundamentales frente a la mera aplicación automática de las normas, se fundamenta en la doctrina contemporánea. Dicha doctrina, como desarrollan Abramovich y Courtis (2014), enfatiza que el concepto de la función social de la propiedad y la consecuente obligación positiva del Estado en materia de vivienda digna exigen respuestas integrales que superen la lógica meramente expulsiva de los desalojos y promuevan activamente la inclusión social.

Por lo expuesto, el análisis de los interdictos y de los procedimientos de desalojo en el derecho argentino revela un sistema normativo orientado a equilibrar la defensa de la posesión y el dominio con la protección reforzada de los sectores más vulnerables. Este equilibrio se logra mediante la incorporación de criterios de ponderación, la apertura a la recepción de estándares internacionales y la exigencia de soluciones articuladas con políticas públicas habitacionales.

El desafío para la judicatura reside en evitar respuestas automáticas y fragmentarias, asumiendo una mirada integral de los derechos en juego y asegurando que el ejercicio de la justicia sea compatible con los mandatos del constitucionalismo social contemporáneo.

1.2. Restricciones legales al ejercicio del dominio

El examen del derecho de dominio en el ordenamiento jurídico argentino, a la luz de las reformas constitucionales y del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, pone de manifiesto la consolidación de un modelo funcional y solidario de la propiedad. Lejos de concebirse como un poder absoluto e ilimitado, el dominio se entiende hoy como una institución jurídica intrínsecamente condicionada por exigencias sociales, ambientales y de justicia distributiva.

El artículo 240 del CCCN establece que el ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva y ajustado a normas del derecho administrativo local y nacional dictadas en interés público (CCCN, art. 240).

En paralelo, el artículo 1970 señala que las restricciones al dominio privado impuestas en interés público están regidas por el derecho administrativo y que el uso del dominio debe respetar las normas aplicables en cada jurisdicción (CCCN, art. 1970). Esta regulación normativa revela que el Código ya desplaza el paradigma individualista y abre paso a una concepción constitucionalmente condicionada del dominio, conforme a la función social señalada por la doctrina (Peña Guzmán, 2017).

Esta transformación normativa encuentra justificación en la doctrina comparada y en los desarrollos del derecho internacional de los derechos humanos (Bidart Campos, 2005). Así, la propiedad privada contemporánea es una institución permanentemente tensionada por intereses colectivos, ambientales y sociales que le otorgan sentido y legitimidad (Gargarella, 2014).

En este contexto, las restricciones legales al dominio no constituyen excepciones, sino elementos estructurales del sistema, orientados a garantizar la convivencia armónica entre libertad individual y bien común. El principio de solidaridad, consagrado en la Constitución Nacional y refrendado en el Código Civil y Comercial, impone al propietario deberes positivos y límites materiales, entre los que se destacan la prohibición del ejercicio abusivo, la obligación de respeto por el ambiente y la sujeción a reglas urbanísticas y de planeamiento territorial (Lorenzetti, 2015).

La constitucionalización del derecho privado, profundizada a partir de la reforma constitucional de 1994, ha reforzado la función social de la propiedad y su sometimiento a finalidades de inclusión, equidad y sostenibilidad (Bidart Campos, 2005). De este modo, la introducción de principios de derecho público en la interpretación de normas civiles transforma el sentido mismo de los derechos reales, sometiéndolos a finalidades sociales, ambientales y distributivas (Lorenzetti, 2015; Gargarella, 2014).

El diseño de políticas redistributivas y la intervención regulatoria del mercado del suelo descansan sobre una revisión crítica de la concepción liberal de la propiedad. Según la interpretación contemporánea de John Locke que promueve Udi (2018), la apropiación individual solo puede considerarse justa cuando no deja a otros sin lo necesario para su subsistencia; en tal sentido, el Estado está habilitado a intervenir redistributivamente para restituir la equidad (Locke, 1690/2018).

Esta perspectiva dialoga con estudios comparados sobre la propiedad social y ecológica, como el caso colombiano expuesto por Escobar Silebi (2016), que subraya la obligación de que la titularidad privada coexista con funciones colectivas y obligaciones ambientales (Escobar Silebi, 2016).

Esta perspectiva legitima la adopción de instrumentos como la expropiación, la gravación progresiva de la tierra ociosa y la regulación estricta de los usos permitidos, orientando el ejercicio del dominio hacia un modelo de desarrollo socialmente responsable.

En materia ambiental, la Ley General del Ambiente (Ley 25.675) y los códigos de planeamiento urbano actúan como límites sustantivos al dominio. El artículo 2 de la Ley 25.675 exige armonizar el desarrollo económico con la protección ambiental y la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras (Ley 25.675, art. 2). En Corrientes, su código de planeamiento urbano obliga a que toda urbanización promueva accesibilidad, conectividad, provisión de servicios y sustentabilidad ambiental, subordinando el dominio privado a reglas del interés general.

Estas restricciones no vulneran el derecho de propiedad, sino que lo configuran en función del bien común y del deber de no lesionar el hábitat común. En un enfoque comparado, Escobar Silebi (2016) advierte que la función social y ecológica de la propiedad implica reconocer que la titularidad privada ha de estar sujeta a cargas colectivas cuando el uso intensivo o irresponsable compromete recursos comunes y derechos ambientales de terceros (Escobar Silebi, 2016).

El principio de proporcionalidad opera como criterio rector para resolver los conflictos entre el dominio y la protección de derechos fundamentales de colectivos vulnerables. La jurisprudencia argentina, alineada con estándares internacionales, exige a los jueces evaluar la adecuación, necesidad y razonabilidad de las restricciones, de modo que el derecho de propiedad no se convierta en un obstáculo para satisfacer necesidades vitales o proteger el medio ambiente.

En esta línea, la doctrina subraya que la función social de la propiedad emerge como una exigencia histórica frente a la inequidad en la distribución del suelo, exigiendo que el dominio privado se someta a criterios de justicia, equidad y

responsabilidad (Levenzon, 2012; Etchichury, 2019). democratizar el acceso y transformar las relaciones jurídicas de base

En conclusión, el régimen legal argentino consagra un modelo de propiedad funcional, solidario y ambientalmente responsable, donde el dominio se ejerce en el marco de restricciones legales, sociales y ambientales que tienen por finalidad última la realización del bien común y la protección efectiva de los derechos humanos.

La interpretación contemporánea del derecho de propiedad exige a los operadores jurídicos una mirada integral, contextualizada y sensible a las demandas de equidad, inclusión y sostenibilidad, en sintonía con los desafíos del constitucionalismo social y con los compromisos asumidos por el Estado argentino en materia de derechos humanos.

1.2.1. Función ambiental y urbanística del dominio: límites legales al ejercicio del derecho de propiedad

En el derecho argentino contemporáneo, uno de los principales factores que condicionan el ejercicio del derecho de propiedad se vincula con las exigencias impuestas por la normativa ambiental. La Ley General del Ambiente (Ley 25.675), como norma de presupuestos mínimos de protección ambiental con aplicación en todo el territorio nacional, consagra principios rectores que actúan como parámetros normativos para el uso y goce del dominio.

Entre estos principios se destacan el principio precautorio, el principio de equidad inter-generacional, el principio de sustentabilidad y el principio de responsabilidad, los cuales imponen restricciones materiales y jurídicas orientadas a garantizar la preservación del ambiente como bien colectivo.

El artículo 4 de la Ley General del Ambiente reconoce que toda persona tiene derecho a un ambiente sano y el deber de preservarlo, alineándose con el artículo 41 de la Constitución Nacional. Esta disposición legitima al ambiente como bien colectivo y establece que los derechos individuales, como la propiedad, deben someterse cuando entran en conflicto con la protección ambiental.

La Corte Suprema reafirmó este principio en *Mendoza, Beatriz Silvia y otros c. Estado Nacional y otros* (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 2008), al sostener que la protección del ambiente colectivo prevalece frente a intereses particulares cuando se trata de bienes jurídicos de carácter colectivo.

En el plano del urbanismo, estas limitaciones se tornan aún más concretas a través de regulaciones locales dictadas por provincias y municipios, las cuales configuran un marco jurídico que condiciona el destino de los inmuebles urbanos conforme a criterios de interés público, ordenación territorial, sostenibilidad y preservación del patrimonio.

Los códigos de planeamiento urbano cumplen un rol central en este proceso, al establecer regulaciones precisas respecto al uso del suelo, la intensidad edilicia, la densidad poblacional, la zonificación y las actividades permitidas en distintas áreas urbanas. En el caso particular de la ciudad de Corrientes, el Código de Planeamiento Urbano (Ordenanza 2030/85 y sus modificatorias) fija normas imperativas que determinan los usos admitidos, la morfología urbana y las restricciones edilicias, con base en el interés general.

Desde esta perspectiva, el derecho de propiedad sobre inmuebles urbanos se halla sometido a un régimen legal que va más allá de la voluntad unilateral del propietario, demandando su adaptación a los fines colectivos definidos por la autoridad pública.

La función urbanística del dominio implica que el interés general condiciona el destino del bien, desplazando la concepción clásica del propietario como un agente autónomo e ilimitado cuando el inmueble forma parte del tejido urbano con relevancia ambiental o social. En esta orientación normativa, el artículo 1970 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que el dominio debe ejercerse conforme a su función social, respetando las limitaciones legales que imponen la normativa ambiental y territorial.

Así, el derecho de propiedad en Argentina ya no responde a una visión exclusiva o absoluta, sino que queda constitucional y legalmente subordinado a principios de sostenibilidad, equidad intergeneracional y precaución ambiental. Esta

funcionalización doctrinaria encuentra respaldo en la reflexión de Irrazábal (2014), quien sostiene que la función social de la propiedad exige que el dominio privado se mantenga legítimo solo cuando sirva al bien común y no lesione derechos colectivos ni el ambiente.

Escobar Silebi (2016) aporta que esa subordinación es esencial para que la propiedad no socave derechos colectivos o sistemas ecológicos, las restricciones no son meras coacciones externas, sino parte del mismo contenido del derecho bajo una lógica funcional.

Asimismo, los códigos urbanísticos provinciales (como el de la Ciudad de Corrientes) establecen condiciones específicas sobre el uso y disposición del suelo, que deben ser observadas por los titulares dominiales. Estos incluyen variables tales como la densidad poblacional permitida, la prestación de servicios públicos esenciales, la localización estratégica y la conservación del patrimonio ambiental y cultural.

En este esquema, el ejercicio del dominio ya no se comprende como un poder individual ilimitado, sino como una relación jurídica funcional, orientada por el cumplimiento de fines sociales y ambientales que tienden al ordenamiento armónico del territorio y al respeto de los derechos colectivos.

1.2.2. Tutela de derechos de terceros en contextos de vulnerabilidad: límites sociales al ejercicio del dominio

El reconocimiento de la función social del dominio no solo se proyecta sobre cuestiones ambientales o urbanísticas, sino que también adquiere relevancia en los casos en que el ejercicio del derecho de propiedad entra en tensión con la protección de los derechos fundamentales de personas o grupos en situación de vulnerabilidad.

En este sentido, el derecho de propiedad, aun cuando se encuentre protegido constitucionalmente, no constituye una prerrogativa absoluta, y debe ser interpretado en armonía con otros derechos consagrados en la Constitución Nacional y en los tratados internacionales de derechos humanos con jerarquía constitucional.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha adoptado esta concepción en precedentes significativos. En el caso "Alba Quintana s/ desalojo" (CSJN, 2005), se sostuvo que los jueces deben ponderar de manera especial el derecho a la vivienda cuando resuelven conflictos vinculados a ocupaciones, en particular en contextos marcados por emergencias habitacionales. En dicho fallo, el Tribunal reafirmó que el acceso a una vivienda digna (reconocido en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional), no puede ser desplazado sin una evaluación cuidadosa de la situación de vulnerabilidad de las personas involucradas..

Este enfoque también encuentra respaldo en el artículo 75 inciso 22 de la Constitución, que otorga jerarquía constitucional a diversos instrumentos internacionales de derechos humanos, entre ellos el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

Conforme a este marco normativo, el Estado argentino asume la obligación de adoptar medidas progresivas para garantizar el derecho a una vivienda adecuada, lo cual implica que, en situaciones de desalojo, deben contemplarse alternativas habitacionales viables antes de autorizar la ejecución forzosa de la medida.

La Observación General N.º 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1997) establece que los desalojos forzosos son, en principio, incompatibles con el PIDESC, y solo pueden justificarse como último recurso, tras considerar todas las opciones menos lesivas disponibles.

En consonancia con esta interpretación, en el ámbito de la jurisprudencia local se destacan fallos que han incorporado estas directrices internacionales al resolver conflictos por ocupación de inmuebles. Tal es el caso "Q. C., S. Y. c/ GCBA s/ amparo" (CSJN, 2021), donde se resolvió la suspensión de una orden de desalojo contra una familia en situación de calle hasta tanto el Estado garantizara una solución habitacional adecuada.

En aquella decisión, el tribunal afirmó con claridad que el derecho de propiedad no puede prevalecer de manera automática cuando su ejercicio afecta derechos fundamentales de grupos vulnerables, como niños, mujeres embarazadas o personas con

discapacidad, subrayando la obligación estatal de evitar consecuencias regresivas en la tutela de los DESC.

Desde el plano doctrinario, se ha consolidado una posición que propugna una lectura integral del derecho de propiedad conforme al principio de dignidad humana. Este principio, estructurante del bloque de constitucionalidad, impone que el ejercicio de derechos reales esté sujeto a las condiciones sociales en que se materializa su aplicación.

De acuerdo con esta perspectiva doctrinal, se argumenta que la aplicación de los derechos reales debe considerar necesariamente el contexto social en el que se ejercen, sobre todo cuando su interpretación estricta puede profundizar condiciones de marginalidad o desigualdad preexistentes (Ventura, 2017). En consecuencia, se afirma que es necesario reinterpretar el concepto de dominio privado en relación con otros bienes jurídicos de rango fundamental, con especial atención a la protección de los derechos sociales y colectivos.

En definitiva, las limitaciones legales al ejercicio del derecho de propiedad derivadas de la necesidad de proteger a terceros en condición de vulnerabilidad responden a un mandato constitucional y convencional de integración del derecho privado a los principios del Estado social de derecho.

Esta integración exige abandonar toda lectura aislada o dogmática del dominio, y avanzar hacia un modelo que permita ponderar, en cada caso concreto, la tensión entre intereses individuales y exigencias colectivas, con base en los principios de proporcionalidad, progresividad y no regresividad.

El equilibrio así alcanzado no supone desconocer la protección jurídica del derecho de propiedad, sino subordinar su ejercicio a un modelo de justicia distributiva que privilegie la dignidad de las personas frente a situaciones estructurales de exclusión.

2. PROTECCIÓN NORMATIVA DEL DERECHO A LA VIVIENDA

En el marco del sistema jurídico interamericano, la protección normativa del derecho a la vivienda se erige como uno de los pilares fundamentales para la realización efectiva de los Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA), y su consagración implica el reconocimiento de obligaciones precisas y justiciables para los Estados.

Si bien la Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH) de 1969 no incorpora una mención expresa al derecho a la vivienda dentro de su catálogo de derechos protegidos, la interpretación evolutiva y pro persona adoptada por los órganos del Sistema Interamericano ha permitido subsumir la protección habitacional dentro del alcance de otros derechos fundamentales, tales como la vida digna, la integridad personal y la protección de la familia (Corte IDH, 2005; Abramovich y Courtis, 2019).

Esta expansión hermenéutica se sustenta en la premisa de que la garantía de una vivienda adecuada constituye un presupuesto ineludible para el goce efectivo de la mayoría de los derechos humanos, especialmente en contextos de vulnerabilidad estructural y desigualdad persistente.

La incorporación normativa del derecho a la vivienda adquiere concreción con la entrada en vigor del Protocolo de San Salvador (1988), instrumento que complementa la CADH y reconoce de manera explícita en su artículo 11 el derecho de toda persona a vivir en un ambiente sano y en una vivienda adecuada. Este reconocimiento impone a los Estados parte la obligación de adoptar medidas progresivas, tanto legislativas como de política pública, orientadas a la realización práctica de este derecho (Organización de los Estados Americanos, 1988).

En este sentido, la protección normativa no se agota en la mera declaración programática, sino que implica el diseño de mecanismos efectivos de exigibilidad, monitoreo y rendición de cuentas, en consonancia con los principios de progresividad y no regresividad que rigen la materia (Abramovich, 2018; Comité DESC, 1990).

Así, el Protocolo de San Salvador establece que los Estados deben demostrar avances concretos y sostenidos en el acceso, la calidad y la asequibilidad de la vivienda,

con especial atención a los sectores históricamente relegados, como pueblos indígenas, mujeres, personas afrodescendientes y migrantes.

A partir de este andamiaje normativo, la doctrina especializada ha enfatizado la doble dimensión de las obligaciones estatales en cuanto a la vivienda: la obligación de adoptar medidas jurídicas adecuadas y la de garantizar la eficacia práctica de las mismas mediante políticas públicas inclusivas y sostenibles (Carbonetti y Ferioli, 2019).

La jurisprudencia interamericana ha subrayado que la efectividad del derecho a la vivienda depende de la implementación de políticas integrales, la asignación suficiente de recursos y la generación de mecanismos de control social y judicial. Además, la doctrina resalta que el principio de progresividad exige a los Estados orientar sus esfuerzos hacia la ampliación constante del acceso y la calidad de la vivienda, prohibiendo retrocesos injustificados que puedan afectar el nivel de protección previamente alcanzado (Comité DESC, 1990).

En este sentido, cualquier medida regresiva debe ser debidamente justificada, demostrando que responde al uso máximo de los recursos disponibles y que no menoscaba el núcleo esencial del derecho protegido.

El reconocimiento del derecho a la vivienda en el Protocolo de San Salvador y su recepción en los sistemas jurídicos internos, como ocurre en Argentina a través de la Ley 24.658, sitúa a la vivienda como un derecho humano fundamental y justiciable. Esta perspectiva es reforzada por la doctrina, que sostiene que el goce efectivo de la vivienda constituye condición de posibilidad para el ejercicio de otros derechos y libertades, tales como la salud, la educación, la seguridad y la vida familiar (Maldonado Capello, 2012, citado en Scatolini, 2015).

El marco normativo vigente impone a los Estados la obligación de adoptar acciones afirmativas orientadas a la igualdad material en el acceso a la vivienda, superando toda forma de discriminación directa o indirecta, y garantizando el derecho a permanecer en la vivienda, la protección contra desalojos arbitrarios y la provisión de soluciones habitacionales alternativas en casos de emergencia o vulnerabilidad.

La relevancia de la protección normativa del derecho a la vivienda se evidencia en la tendencia creciente hacia la judicialización de los conflictos habitacionales y en el

desarrollo de estándares internacionales que privilegian la dignidad humana y la justicia social por sobre visiones patrimonialistas o restrictivas. La Observación General N.º 4 del Comité DESC de Naciones Unidas ha delineado los elementos constitutivos de la vivienda adecuada (habitabilidad, asequibilidad, accesibilidad, seguridad jurídica y adecuación cultural), estableciendo parámetros que los Estados deben observar en la elaboración y ejecución de políticas públicas (Comité DESC, 1991).

Así, la protección normativa se articula con el deber de diseñar políticas integrales de urbanización, regularización dominial y acceso equitativo al suelo, en sintonía con la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible y los compromisos asumidos en materia de hábitat y desarrollo humano (ONU-Hábitat, 2020).

En conclusión, la protección normativa del derecho a la vivienda en el ámbito interamericano y nacional representa un avance sustantivo hacia la consolidación de un Estado social y democrático de derecho. Este proceso exige la armonización entre normas internas y tratados internacionales, la adopción de medidas progresivas y la eliminación de obstáculos estructurales que perpetúan la exclusión habitacional.

La doctrina y la jurisprudencia coinciden en que solo a través de una protección robusta y efectiva de la vivienda es posible garantizar la inclusión, la equidad y el desarrollo humano sostenible, en consonancia con los más altos estándares del derecho internacional de los derechos humanos.

Tal como afirman Abramovich y Courtis (2019), la consolidación de un marco normativo exigible y operativo para el derecho a la vivienda constituye un desafío central para la democracia contemporánea y para la realización plena de la dignidad humana en América Latina y el Caribe.

2.1. Marco legal nacional y provincia

En el análisis del régimen jurídico aplicable al derecho a la vivienda en la Argentina, resulta fundamental examinar la estructura normativa tanto a nivel nacional como provincial, a fin de comprender los alcances, límites y dinámicas de protección que rigen en el sistema federal.

Desde la perspectiva del marco legal nacional, la Constitución Nacional constituye el pilar fundamental, especialmente a partir de la reforma de 1994, que incorporó expresamente los tratados internacionales de derechos humanos al bloque de constitucionalidad.

El artículo 14 bis reconoce el derecho de todos los habitantes a una vivienda digna y adecuada, vinculando tal prerrogativa con la función social de la propiedad y la responsabilidad estatal en la promoción de políticas habitacionales. Asimismo, el artículo 75 inciso 22 otorga jerarquía constitucional a los tratados internacionales, entre los que se destaca el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que en su artículo 11 consagra el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda (Comisión Interamericana de Derechos Humanos, 2017; Abramovich y Courtis, 2002).

A este entramado se suma el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), que, en vigor desde 2015, introduce una visión moderna de la propiedad y los derechos reales, subordinando su ejercicio a la función social, el respeto del ambiente y la satisfacción de necesidades humanas básicas.

El artículo 1970 del CCCN es enfático al establecer que el dominio debe ejercerse de acuerdo con su función social y en concordancia con las restricciones impuestas por la ley, los reglamentos y los derechos ajenos, mientras que el artículo 238 del mismo cuerpo normativo salvaguarda la protección de la vivienda única, familiar y de ocupación efectiva, reflejando una tendencia legislativa hacia la tutela reforzada de quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad habitacional (Kemelmajer de Carlucci, 2017).

Este paradigma se ve claramente en la regulación del "bien de familia", instituto que resguarda la vivienda de la ejecución por deudas, priorizando el interés familiar y social por sobre las pretensiones patrimoniales individuales.

En el contexto de la legislación complementaria, la Ley General del Ambiente (Ley 25.675) y diversos regímenes especiales de urbanización y hábitat, como la Ley 27.453 de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana, proveen herramientas adicionales para garantizar el acceso efectivo a la vivienda y la regularización de situaciones de informalidad.

Estas normas instrumentan políticas de inclusión y equiparación de oportunidades, exigiendo la intervención estatal para superar barreras estructurales y promover la igualdad material, en consonancia con los principios de progresividad y no regresividad consagrados en el derecho internacional (Abramovich, 2018). En la práctica, su aplicación ha permitido la instrumentación de programas de urbanización de villas y asentamientos, así como la protección judicial de los habitantes frente a desalojos arbitrarios o carentes de alternativas habitacionales.

En cuanto al marco normativo provincial, la autonomía de las provincias para dictar sus propias constituciones y leyes permite la existencia de regímenes diversos, aunque articulados con los lineamientos nacionales y convencionales. La mayoría de las constituciones provinciales reconoce expresamente el derecho a la vivienda, estableciendo obligaciones concretas para el Estado en materia de planeamiento urbano, promoción de créditos, construcción de viviendas sociales y regularización de la tenencia.

Por ejemplo, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en su artículo 36 inciso 7 , impone al Estado provincial el deber de facilitar el acceso a la vivienda digna, así como de implementar políticas de hábitat inclusivo y desarrollo sostenible.

A nivel legislativo, las provincias han sancionado leyes de vivienda, de barrios populares y de acceso justo al hábitat, que buscan superar la fragmentación social y territorial, y promover la integración de sectores históricamente excluidos (Gelli, 2014).

En la práctica, las provincias gestionan institutos de la vivienda, bancos de tierras y programas propios de urbanización, muchas veces en articulación con el Estado

nacional y los municipios. Esta multiplicidad de niveles de intervención evidencia la complejidad del federalismo argentino y la necesidad de coordinación interjurisdiccional para garantizar la efectividad del derecho a la vivienda.

Asimismo, la jurisprudencia de los tribunales provinciales ha ido incorporando progresivamente los estándares internacionales y nacionales, priorizando el principio pro persona y el interés superior del niño en la resolución de conflictos habitacionales, como se desprende de los fallos del Superior Tribunal de Justicia de Corrientes en materia de desalojos y protección de la vivienda familiar.

Cabe destacar que, pese al avance normativo, persisten desafíos en la implementación efectiva de los derechos reconocidos, en particular en contextos de emergencia habitacional, ocupaciones informales o falta de acceso a servicios básicos. La fragmentación de competencias, la insuficiencia presupuestaria y la falta de políticas públicas integrales dificultan la realización plena del derecho a la vivienda, demandando respuestas estructurales que trasciendan las soluciones individuales y promuevan la transformación social (Carbonetti y Ferioli, 2019).

En este sentido, la doctrina enfatiza la importancia de la articulación entre los distintos niveles del Estado y la participación de la sociedad civil para el diseño e implementación de políticas habitacionales sustentables y respetuosas de la dignidad humana (Pisarello, 2017).

En suma, el marco legal nacional y provincial en materia de vivienda en la Argentina se caracteriza por un entramado normativo robusto, plural y en proceso de constante actualización, que busca compatibilizar la defensa de la propiedad privada con la satisfacción de necesidades sociales básicas y la inclusión de sectores vulnerables.

La eficacia de este régimen depende, en última instancia, de la capacidad de los operadores jurídicos y de las instituciones estatales para interpretar y aplicar las normas en clave de derechos humanos, promoviendo la justicia social y la equidad territorial como ejes rectores del desarrollo urbano y habitacional.

Las ideas desarrolladas encuentran respaldo en la doctrina de Abramovich y Courtis (2002), Kemelmajer de Carlucci (2017), Carbonetti y Ferioli (2019), y Pisarello (2017), así como en los aportes de Gelli (2014) respecto a la articulación federal y el rol de las

provincias en la efectivización de los derechos sociales. La consolidación de un enfoque integral, basado en la progresividad, la no regresividad y el respeto a la dignidad humana, se erige como el desafío central del derecho argentino contemporáneo en materia de vivienda.

2.1.1. Ley 24.464 de Emergencia Habitacional y sus reformas

En el contexto de la regulación argentina sobre el acceso a la vivienda, la Ley 24.464 de Emergencia Habitacional representa un hito normativo que marca el inicio de una política integral orientada a enfrentar el déficit habitacional y la exclusión social vinculada a la falta de vivienda adecuada.

Sancionada en 1995, esta ley estableció los lineamientos básicos para la intervención estatal en la producción, financiamiento y adjudicación de viviendas sociales, reconociendo la emergencia habitacional como un fenómeno estructural y persistente que demanda respuestas excepcionales y sostenidas por parte de los poderes públicos.

La Ley 24.464 no sólo declara la emergencia en el acceso a la vivienda, sino que crea el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) como instrumento central para la captación de recursos destinados al financiamiento de programas habitacionales en todo el territorio argentino (Cámara de Diputados de la Nación, 1995).

A partir de la promulgación de la Ley 24.464, el Estado nacional asume el compromiso de promover el acceso a una vivienda digna mediante políticas activas, priorizando a los sectores de menores ingresos y a los grupos en situación de vulnerabilidad, como familias numerosas, personas con discapacidad y adultos mayores.

El articulado de la ley dispone la asignación de fondos con criterios de equidad federal, estableciendo mecanismos de distribución entre las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre la base de indicadores demográficos, sociales y de necesidades habitacionales insatisfechas. En la práctica, este sistema ha permitido el desarrollo de miles de soluciones habitacionales. No obstante, como se advierte desde el análisis de las políticas públicas, la persistencia de un déficit habitacional crónico ha sido el principal motor de las sucesivas reformas y ampliaciones del marco normativo

original, evidenciando la complejidad de superar esta problemática estructural (Asesoría General Tutelar, 2010).

Uno de los aspectos más significativos de la Ley 24.464 radica en su concepción de la vivienda como un derecho social, lo que se traduce en la obligación estatal de adoptar políticas inclusivas y de garantizar la efectiva protección de los beneficiarios frente a situaciones de desalojo o pérdida de la vivienda.

En esta línea, la ley establece procedimientos de adjudicación transparentes, la obligación de destinar una proporción de las viviendas construidas a personas con discapacidad y la previsión de mecanismos de regularización dominial para quienes habitan en condiciones de informalidad.

La doctrina ha destacado que la ley constituye un claro ejemplo de la constitucionalización del derecho a la vivienda, pues articula los principios de igualdad, no discriminación y función social de la propiedad que emergen de la Constitución Nacional y de los tratados internacionales con jerarquía constitucional (Cafferatta, 2015; Courtis, 2007).

Las reformas introducidas a la Ley 24.464, especialmente a partir de la década de 2000, han buscado dar respuesta a los desafíos planteados por el crecimiento urbano desordenado y la emergencia de nuevas formas de exclusión habitacional.

Entre las más relevantes se encuentra la Ley 27.467 , que modificó el esquema de financiamiento del FONAVI, asegurando una mayor previsibilidad y transparencia en la asignación de recursos, así como la Ley 27.453 sobre regularización dominial para la integración socio urbana, que refuerza la obligación estatal de intervenir activamente en villas y asentamientos precarios.

Estas reformas han sido acompañadas por la jurisprudencia, que ha ratificado la exigibilidad judicial de los derechos consagrados en la Ley 24.464 y ha exigido al Estado la implementación efectiva de políticas habitacionales integrales, evitando soluciones meramente declarativas o puntuales (Sagüés, 2013).

En cuanto a la implementación, la Ley 24.464 ha impulsado la creación de organismos ejecutores a nivel provincial y municipal, como los institutos de vivienda y

las áreas de hábitat, que actúan en coordinación con el Estado nacional para la planificación, construcción y adjudicación de viviendas sociales. La articulación interjurisdiccional constituye uno de los pilares del modelo adoptado, permitiendo adaptar las políticas a las particularidades locales y garantizar la participación de la comunidad en los procesos de planificación urbana.

Diversos estudios han subrayado que persisten obstáculos estructurales como la falta de recursos, la fragmentación normativa y los retos en la regularización de la tenencia que limitan la eficacia de las políticas y demandan un fortalecimiento de los mecanismos de control y rendición de cuentas (Barreto, 2022).

La doctrina especializada coincide en que la Ley 24.464 y sus reformas constituyen un marco normativo robusto, pero cuya eficacia depende de la voluntad política, la asignación adecuada de recursos y la superación de las barreras estructurales que perpetúan la exclusión habitacional.

Cafferatta (2015) sostiene que la emergencia habitacional no puede ser abordada únicamente como un problema de déficit cuantitativo, sino que requiere una perspectiva integral que contemple la calidad de la vivienda, la seguridad en la tenencia y el acceso a servicios básicos.

En este sentido, la ley debe ser leída en el contexto de los compromisos asumidos por el Estado argentino en materia de derechos humanos y del deber de garantizar soluciones habitacionales sostenibles, participativas y respetuosas de la dignidad humana.

De esta manera, el análisis académico-jurídico de la Ley 24.464 de Emergencia Habitacional y sus reformas permite afirmar que el derecho argentino ha avanzado hacia la consolidación de un régimen legal que privilegia la función social de la vivienda, la equidad territorial y la protección de los sectores más vulnerables.

El desafío central reside en transformar este marco normativo en políticas públicas eficaces, superando la lógica de la emergencia para instalar una política habitacional de Estado, estructural y sostenida en el tiempo, que cumpla con los estándares constitucionales e internacionales y que haga realidad el derecho a una vivienda digna para toda la población.

2.1.2. Programas sociales y políticas públicas (Pro.Cre.Ar)

Al analizar el desarrollo de programas sociales y políticas públicas en materia habitacional en la Argentina, el Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) destaca como una de las iniciativas más transformadoras de la última década.

En el contexto de la política pública habitacional, Pro.Cre.Ar se erigió como un modelo de intervención estatal que excedió el mero asistencialismo y apostó a la articulación entre financiamiento público y acceso al crédito hipotecario para vastos sectores históricamente excluidos del mercado formal.

En lugar de recurrir a subsidios directos o programas focalizados en sectores de extrema pobreza, algunas iniciativas introdujeron mecanismos más transparentes como sorteos públicos, criterios de selección claros y condiciones de crédito adaptadas al contexto social, todo esto con el objetivo de garantizar igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda (Rodríguez, 2018).

En el marco de la política habitacional argentina, el diseño institucional del Pro.Cre.Ar supuso la creación de líneas de crédito diferenciadas para la adquisición, construcción, ampliación o refacción de viviendas, así como la compra de terreno con posterior edificación. Esta arquitectura normativa y operativa, basada en la colaboración entre el Estado Nacional y el Banco Hipotecario Nacional, permitió diversificar los perfiles de beneficiarios y expandir el alcance del programa a sectores de ingresos medios y bajos, tradicionalmente marginados del sistema financiero.

El carácter subsidiado de las tasas de interés, la extensión de los plazos y la previsibilidad de las cuotas favorecieron la inclusión de familias jóvenes, trabajadores informales y personas sin acceso a garantías tradicionales, alineándose con los principios de función social de la propiedad y con la idea de una progresiva universalización del derecho a la vivienda.

En el programa argentino de mejoramiento de viviendas por autoconstrucción, Vázquez y Lince (2023) muestran cómo la asignación de subsidios por sorteo público permitió que múltiples hogares antes excluidos accedieran a mejoras materiales significativas, reforzando el principio de equidad en el acceso al hábitat.

La implementación de Pro.Cre.Ar fue valorada por organismos de derechos humanos y expertos en políticas sociales, quienes destacaron la transparencia del sistema de adjudicación mediante sorteos públicos, la ausencia de intermediación política y la focalización en la vivienda única y familiar como criterios rectores.

Esta modalidad fortaleció la legitimidad del programa y contribuyó a la construcción de confianza social en las políticas públicas habitacionales. Según datos oficiales, durante su primera etapa, Pro.Cre.Ar permitió el acceso a soluciones habitacionales para más de 200.000 familias, impactando positivamente en la generación de empleo en el sector de la construcción y en el desarrollo urbano en diversas regiones del país (Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, 2019).

La evolución del programa, que en 2020 se relanzó bajo el nombre Pro.Cre.Ar II, incorporó una perspectiva de derechos humanos más robusta, priorizando el acceso de mujeres jefas de hogar, personas con discapacidad y víctimas de violencia de género.

Este giro inclusivo se inscribe en la obligación internacional asumida por el Estado argentino de adoptar medidas progresivas y no discriminatorias en la realización del derecho a la vivienda, conforme al artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) y a los estándares definidos por el Comité DESC de Naciones Unidas.

Asimismo, el rediseño del programa incluyó la integración de criterios de sostenibilidad ambiental y la promoción de soluciones habitacionales adaptadas a las necesidades de los distintos territorios, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 (ONU-Hábitat, 2020).

Desde una perspectiva jurídico-constitucional, la jurisprudencia argentina ha reconocido el deber del Estado de garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y de diseñar políticas públicas habitacionales estructurales, tal como lo establece el fallo “Defensoría del Pueblo de la Nación c/ Estado Nacional s/ amparo” (CSJN, Fallos 337:762, 2014).

En ese precedente, la Corte Suprema sostuvo que la garantía de derechos sociales no puede supeditarse a las oscilaciones de la coyuntura económica, exhortando a la administración a asegurar la continuidad y sostenibilidad de los programas

habitacionales, así como la asignación adecuada de recursos y la transparencia en su ejecución.

La jurisprudencia ha acompañado estas reformas, reafirmando que los derechos establecidos en la Ley 24.464 son exigibles judicialmente y obligando al Estado a implementar políticas habitacionales integrales que trasciendan las meras declaraciones o acciones aisladas. Este principio de exigibilidad de los derechos sociales encuentra un fundamento doctrinal sólido en la obra clásica de Sagüés (2002) sobre el derecho procesal constitucional.

Al examinar el impacto concreto de Pro.Cre.Ar y de otras políticas públicas análogas, resulta evidente que la intervención estatal en el acceso a la vivienda cumple no sólo una función reparadora frente a la desigualdad estructural, sino también un rol dinamizador en la economía y en la integración social de comunidades postergadas. La experiencia acumulada evidencia la necesidad de fortalecer los mecanismos de monitoreo, de consolidar la participación ciudadana en los procesos de planificación urbana y de garantizar la articulación efectiva entre el Estado nacional, las provincias y los municipios.

De igual modo, la progresiva incorporación de criterios de género, diversidad y accesibilidad universal en los programas sociales constituye un avance sustantivo hacia la realización igualitaria y efectiva del derecho a la vivienda, conforme a los compromisos asumidos en el plano internacional y constitucional. Este enfoque de interseccionalidad es fundamental para asegurar que las políticas públicas no solo lleguen a todos, sino que lo hagan reconociendo y atendiendo las barreras específicas que enfrentan diferentes grupos (Abramovich y Pautassi, 2020).

En definitiva, la política habitacional argentina, ejemplificada por el desarrollo y evolución del Pro.Cre.Ar, revela el potencial de los programas sociales y las políticas públicas para transformar el acceso a la vivienda en un derecho efectivo y exigible. El desafío pendiente radica en sostener estos procesos en el tiempo, perfeccionar los instrumentos de implementación y garantizar que la vivienda deje de ser un privilegio para convertirse en un bien socialmente distribuido y protegido, en consonancia con la dignidad humana y la justicia social.

La doctrina constitucional argentina ha establecido que la efectividad del derecho a la vivienda requiere necesariamente del desarrollo de políticas públicas progresivas y fiscalizadas judicialmente, en cumplimiento de los estándares constitucionales e internacionales (Bidart Campos, 2005).

Esta visión se refleja en el análisis de las políticas habitacionales, donde se observa que su éxito depende críticamente de la capacidad estatal para implementar programas transparentes, accesibles y adaptados a la diversidad de necesidades sociales, tal como lo demuestra la experiencia recogida en la Ciudad de Buenos Aires (Asesoría General Tutelar, 2010).

Este enfoque integral, que prioriza la protección de los sectores más vulnerables, encuentra su fundamento en la jurisprudencia interamericana, la cual ha reconocido la intrínseca relación entre la vida digna, la protección comunitaria y las obligaciones positivas del Estado en materia de hábitat (Corte IDH, 2005).

2.2. Instrumentos internacionales de protección:

En el contexto de la protección internacional del derecho a la vivienda, los instrumentos jurídicos de alcance global y regional revisten un carácter central para la configuración de estándares normativos y justiciables que vinculan a los Estados en la promoción y defensa de este derecho fundamental.

Desde una perspectiva académico-jurídica, resulta ineludible destacar que el derecho a la vivienda ha sido consagrado en diversos tratados internacionales de derechos humanos, los cuales gozan de jerarquía constitucional en el ordenamiento argentino conforme al artículo 75 inciso 22 de la Constitución Nacional.

Este reconocimiento normativo trasciende la mera enunciación programática, en tanto los tratados internacionales adquieren supremacía por sobre las leyes y condicionan la actuación de los poderes públicos en todos los niveles, consolidando una arquitectura jurídica que exige la adecuación de la legislación y la práctica interna a los estándares supranacionales.

En la materia que nos ocupa, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), adoptado en 1966 y ratificado por Argentina, establece en su artículo 11 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuada, así como la mejora continua de las condiciones de existencia.

La Observación General N.º 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (1991) ha delineado los elementos esenciales que configuran el contenido del derecho a la vivienda, precisando que su realización efectiva requiere garantizar habitabilidad, asequibilidad, accesibilidad, seguridad jurídica en la tenencia y adecuación cultural.

De igual modo, la Observación General N.º 7 (1997) profundiza sobre la protección contra los desalojos forzosos, estableciendo que toda medida de desalojo debe ser excepcional, estar precedida por el debido proceso y acompañada de alternativas habitacionales razonables, situando la dignidad humana y el principio de no discriminación en el centro de la interpretación.

Cabe resaltar que, en el ámbito americano, el Protocolo de San Salvador (1988), que complementa la Convención Americana sobre Derechos Humanos, explicita en su artículo 11 el derecho a la vivienda adecuada, comprometiendo a los Estados parte a adoptar medidas progresivas orientadas a su plena efectividad. La doctrina del Sistema Interamericano de Derechos Humanos ha enfatizado la interdependencia entre la vivienda y otros derechos protegidos, como la vida, la salud y la integridad personal, lo cual se refleja en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

En el caso Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay (Corte IDH, 2005), el tribunal sostuvo que la privación de acceso a la tierra y a una vivienda digna vulneraba el derecho a la vida digna, exigiendo a los Estados la adopción de medidas positivas y diferenciadas para garantizar condiciones mínimas de existencia.

Este razonamiento ha sido reiterado en fallos posteriores, consolidando la obligación estatal de prevenir desalojos arbitrarios y de asegurar alternativas habitacionales para los sectores en situación de vulnerabilidad estructural.

En el plano europeo y comparado, la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha dotado de sustancia al artículo 8 del Convenio Europeo, protegiendo el derecho al respeto del domicilio aún frente a ocupaciones informales, siempre que la ponderación de intereses privilegie la dignidad y las circunstancias particulares de los afectados.

Ejemplo de ello es el caso Connors vs. Reino Unido (TEDH, 2004), donde el tribunal evidenció que el desalojo sin salvaguardias adecuadas vulneraba la vida privada y familiar, estableciendo la necesidad de un examen de proporcionalidad. Esta línea interpretativa ha sido recogida por la Corte Constitucional de Colombia, que en sentencias como la T-585 de 2017 y la T-239 de 2019, ha exigido al Estado la adopción de medidas diferenciadas y la prohibición de desalojos forzosos sin garantías de reubicación digna, reforzando el principio de protección reforzada para grupos en situación de desamparo.

La jerarquía constitucional de estos instrumentos internacionales implica que los jueces argentinos, en su función de control de constitucionalidad y convencionalidad, deben interpretar las normas internas a la luz de los tratados y de los estándares derivados de las observaciones generales y la jurisprudencia internacional.

El efecto práctico de esta incorporación radica en la exigibilidad judicial del derecho a la vivienda, la prohibición de regresividad en las políticas públicas habitacionales y la obligación estatal de adoptar medidas progresivas, sostenibles y participativas.

En este marco, la Observación General N.º 3 del Comité DESC (1990) establece que los Estados no pueden justificar retrocesos en el nivel de protección alcanzado salvo bajo una estricta justificación y tras evaluar el uso máximo de los recursos disponibles. Este principio ha sido recogido por la jurisprudencia argentina y regional, que exige a las autoridades la protección del núcleo esencial del derecho y la atención prioritaria de los sectores más vulnerables.

La doctrina especializada ha subrayado que la función de los instrumentos internacionales de protección no se agota en la formulación de obligaciones abstractas, sino que orienta la práctica judicial y administrativa hacia la garantía efectiva del

derecho a la vivienda. Así, autores como Abramovich y Courtis (2019) sostienen que la eficacia de estos tratados depende de su integración sistemática en la argumentación judicial, la adopción de políticas habitacionales inclusivas y la apertura de canales de participación ciudadana en la planificación urbana.

Del mismo modo, Carbonetti y Ferioli (2019) advierten que la vigencia de los estándares internacionales en el derecho argentino, en virtud de la jerarquía constitucional, impone a los jueces y funcionarios públicos el deber de adoptar una perspectiva pro persona y de priorizar la dignidad humana en la resolución de conflictos habitacionales.

En síntesis, la protección internacional del derecho a la vivienda se configura como un entramado normativo y jurisprudencial robusto, que exige la coordinación entre normas internas y compromisos internacionales, la revisión constante de las políticas públicas y la consolidación de un modelo de justicia social y equidad territorial.

En el marco de los instrumentos internacionales de protección, la referencia ineludible es el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Naciones Unidas, 1966), complementado por las Observaciones Generales n.º 3 (1990), n.º 4 (1991) y n.º 7 (1997) del Comité DESC.

El Protocolo de San Salvador (OEA, 1988) consagra el derecho a la vivienda en el plano regional, mientras que la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, ejemplificada en el caso Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay (2005), constituye un precedente fundamental para la interpretación evolutiva y pro persona.

En el ámbito europeo y comparado, el caso Connors vs. Reino Unido (TEDH, 2004) y las sentencias de la Corte Constitucional colombiana T-585 de 2017 y T-239 de 2019 enriquecen el estándar de protección. Los aportes doctrinarios de Abramovich y Courtis (2019), así como de Carbonetti y Ferioli (2019), refuerzan la centralidad de la jerarquía constitucional y la operatividad de los instrumentos internacionales en la defensa del derecho a la vivienda desde una perspectiva de justicia social.

2.2.1. Directrices de la OEA sobre desalojos forzosos:

En el contexto de la protección internacional del derecho a la vivienda, las directrices formuladas por la Organización de Estados Americanos (OEA) a través de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) constituyen un marco normativo de referencia obligado para el tratamiento de los desalojos forzosos en América Latina y el Caribe.

Partiendo del reconocimiento de la vivienda adecuada como un derecho humano fundamental y de la función social que reviste el acceso al hábitat, la CIDH ha delineado estándares que trascienden la mera protección patrimonial para situar el foco en la dignidad, la igualdad y la no discriminación de las personas afectadas por procesos de desalojo.

En sus informes temáticos, especialmente en el titulado "Desalojos y derechos humanos en las Américas" (CIDH, 2015), la Comisión enfatiza que la legalidad formal de una orden de desalojo no es suficiente para legitimar su ejecución, sino que es imperativo garantizar el pleno respeto de las garantías del debido proceso, la proporcionalidad de la medida y la existencia de alternativas habitacionales reales y adecuadas para los afectados.

Sobre la base de estos principios, las directrices de la OEA exigen que todo proceso de desalojo sea precedido por una consulta genuina e informada con las personas y comunidades potencialmente afectadas, permitiendo su participación efectiva en la toma de decisiones y asegurando el acceso irrestricto a la información relevante.

La CIDH ha advertido, en términos contundentes, que la ausencia de consulta previa, la falta de asesoramiento legal y la inexistencia de opciones de reubicación constituyen violaciones directas a los derechos protegidos por la Convención Americana sobre Derechos Humanos y la Carta Democrática Interamericana (CIDH, 2015).

De hecho, el informe subraya que la obligación de los Estados no se agota en la formalidad de una notificación, sino que requiere la implementación de mecanismos de diálogo y negociación que consideren la situación particular de los grupos vulnerables, tales como niños, mujeres, personas mayores, personas con discapacidad y especialmente comunidades indígenas, cuyo vínculo con la tierra posee una dimensión cultural y existencial que trasciende el mero uso económico del espacio.

Las directrices de la OEA, en coherencia con los postulados del derecho internacional de los derechos humanos, establecen que la ejecución de desalojos forzosos debe ser el último recurso, solo procediendo una vez agotadas todas las alternativas razonables y tras una evaluación rigurosa de la proporcionalidad y necesidad de la medida.

En este sentido, la CIDH demanda que los Estados diseñen e implementen políticas públicas que privilegien la regularización dominial, la mediación social y la provisión de soluciones habitacionales antes de recurrir a medidas expulsivas. Cuando el desalojo resulta inevitable, el Estado debe asegurar a los afectados el acceso a asistencia jurídica gratuita, la posibilidad de impugnar judicialmente la medida y la garantía de una reparación adecuada, que comprenda tanto la restitución material como la compensación por daños y perjuicios sufridos.

La CIDH remarca que la reparación integral es un componente esencial de la protección de derechos, lo que implica la obligación estatal de restituir condiciones de vida digna, evitar la repetición de prácticas lesivas y adoptar medidas estructurales para superar las causas de la exclusión habitacional (CIDH, 2015).

Un elemento distintivo de las directrices de la OEA reside en la centralidad otorgada al principio de no discriminación. El informe de la CIDH señala que los procesos de desalojo suelen afectar desproporcionadamente a sectores históricamente marginados, consolidando patrones de exclusión basados en pobreza, raza, etnia, género o condición migratoria.

Por tal motivo, los Estados tienen la responsabilidad de adoptar acciones afirmativas y medidas diferenciadas que salvaguarden los derechos de los grupos más vulnerables, impidiendo cualquier forma de trato arbitrario o degradante. La CIDH

recomienda la inclusión de enfoques interseccionales en las políticas habitacionales y la capacitación de operadores jurídicos y agentes estatales sobre estándares internacionales de derechos humanos, a fin de garantizar respuestas estatales compatibles con la dignidad humana y la justicia social.

En la práctica, la aplicación de las directrices de la OEA se ha reflejado en la revisión de protocolos policiales y judiciales para desalojos, la elaboración de programas de reubicación participativa y la creación de mesas de diálogo intersectorial en diversos países de la región.

Ejemplos concretos pueden observarse en la suspensión judicial de desalojos masivos en Brasil y Colombia, donde la intervención de la Defensoría del Pueblo y la articulación con organismos internacionales permitieron la negociación de alternativas habitacionales y el acceso a asistencia social integral.

En Argentina, la progresiva recepción de los estándares de la CIDH ha influido en la doctrina judicial, que tiende a supeditar la ejecución de sentencias de desalojo a la provisión de soluciones habitacionales por parte del Estado, en concordancia con el principio pro persona y el interés superior del niño.

En este sentido, las directrices de la OEA sobre desalojos forzosos, tal como las consolida la CIDH, constituyen un estándar normativo y ético de máxima exigencia para los Estados, demandando una intervención estatal activa, transparente y respetuosa de los derechos humanos en cada etapa del proceso.

La CIDH subraya que el respeto al debido proceso, la proporcionalidad, la consulta previa, la reparación integral y la provisión de alternativas habitacionales adecuadas no son opciones discrecionales, sino obligaciones jurídicas ineludibles (CIDH, 2015).

Solo a través de la internalización de estos principios y de la efectiva articulación entre políticas públicas, órganos judiciales y sociedad civil será posible transformar el abordaje de los desalojos forzosos en la región y garantizar el pleno goce del derecho a la vivienda digna para todas las personas, en condiciones de igualdad y justicia. Para una comprensión integral de estos estándares, resulta imprescindible consultar el informe “Desalojos y derechos humanos en las Américas” (CIDH, 2015),

así como los desarrollos doctrinarios que abordan la intersección entre derecho internacional y políticas habitacionales en el continente americano.

2.2.2. Jurisprudencia del Comité DESC sobre vivienda adecuada

En el análisis académico-jurídico sobre la jurisprudencia del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC) relativa a la vivienda adecuada, resulta imprescindible destacar la densidad y sofisticación de los criterios interpretativos desarrollados por este órgano, que constituyen referencias obligadas en la práctica forense y en la elaboración de políticas públicas.

El Comité DESC, en su Observación General N.º 4 (1991), sentó las bases para una concepción integral y dinámica de la vivienda adecuada, identificando siete elementos estructurales cuya satisfacción resulta indispensable para considerar cumplido el estándar internacional,, la seguridad jurídica en la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructuras esenciales, la asequibilidad económica, la habitabilidad, la accesibilidad para grupos vulnerables, la localización adecuada y la adecuación cultural del entorno habitacional (Comité DESC, 1991).

Esta matriz analítica ha sido determinante para el desarrollo de criterios jurisprudenciales en todo el mundo, siendo citada no sólo por tribunales nacionales sino también por cortes regionales y organismos administrativos, lo que evidencia su carácter vinculante en la interpretación del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

En el contexto de la jurisprudencia del Comité DESC, un aspecto central es la exigencia de seguridad jurídica en la tenencia, entendida como la protección efectiva contra desalojos arbitrarios, acoso y otras amenazas, independientemente del tipo de relación jurídica que una a las personas con el inmueble.

Este elemento ha sido interpretado de modo expansivo, obligando a los Estados no sólo a abstenerse de realizar desalojos forzosos sin el debido proceso, sino también a adoptar medidas positivas para regularizar situaciones de informalidad y garantizar alternativas habitacionales adecuadas en casos de emergencia (Comité DESC, 1991).

La doctrina sostiene que la seguridad de la tenencia constituye una condición sine qua non para el ejercicio del resto de los elementos de la vivienda adecuada, pues sin ella se perpetúa la vulnerabilidad y el riesgo de exclusión social (Abramovich y Courtis, 2019).

El Comité DESC, en su Observación General N.º 7 (1997), profundizó la protección contra los desalojos forzosos, definiéndolos como el retiro permanente o temporal de personas, familias o comunidades de su vivienda o tierra sin la provisión de acceso a formas adecuadas de protección legal u otra protección apropiada.

La jurisprudencia del Comité ha establecido que los desalojos sólo pueden considerarse legítimos en circunstancias excepcionales, previa consideración exhaustiva de todas las alternativas viables y con pleno respeto de las garantías procesales: notificación adecuada, oportunidad de impugnación, acceso a representación legal y provisión de soluciones habitacionales alternativas.

El Comité también exige la consulta efectiva con los afectados y la adopción de medidas especiales para proteger a niños, mujeres, personas con discapacidad y otros grupos en situación de desventaja. En palabras de la Observación General N. º 7, "los desalojos forzosos son, prima facie, incompatibles con los requisitos del Pacto y sólo pueden justificarse en las circunstancias más excepcionales" (Comité DESC, 1997, párr. 16).

A nivel comparado, la influencia de la jurisprudencia del Comité DESC se ha verificado de manera concreta en la práctica judicial argentina, donde tanto la Corte Suprema de Justicia de la Nación como tribunales provinciales han incorporado sus estándares en la resolución de litigios habitacionales.

En casos emblemáticos como “Defensoría del Pueblo de la Nación c/ Estado Nacional s/ amparo” (CSJN, 2014), la Corte Suprema ha enfatizado la obligación del Estado de garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y de adoptar políticas públicas progresivas para superar la emergencia habitacional, citando expresamente los elementos de la vivienda adecuada definidos por el Comité.

De igual modo, la Cámara Contencioso Administrativa de Corrientes ha aplicado los principios del Comité DESC al suspender desalojos en barrios marginales,

ordenando la elaboración de planes de reubicación progresiva y la consulta a las comunidades afectadas, en línea con la exigencia de soluciones participativas y no regresivas (Carballo Solís, 2021).

La doctrina nacional ha acogido estos desarrollos como un giro paradigmático hacia la justiciabilidad directa de los derechos sociales. Como sostiene Carballo Solís (2021), "el derecho a la vivienda no se garantiza con normativas abstractas sino con decisiones judiciales que reconozcan su exigibilidad directa y obliguen al Estado a cumplir sus deberes positivos".

Esta perspectiva es coherente con el mandato de progresividad y prohibición de regresividad que rige en el derecho internacional, y que ha sido reiteradamente subrayado por el Comité DESC como criterio rector para la evaluación de las políticas habitacionales estatales.

En consecuencia, las sentencias que imponen al Estado la obligación de suspender desalojos, proveer alternativas habitacionales o implementar planes de regularización dominial encuentran pleno respaldo en la jurisprudencia del Comité y en la interpretación evolutiva del PIDESC.

En síntesis, la jurisprudencia del Comité DESC ha contribuido decisivamente a la consolidación de estándares operativos y justiciables en materia de vivienda adecuada, influyendo de modo directo en la praxis judicial argentina y en la configuración de políticas públicas inclusivas.

La recepción de estos estándares en la jurisprudencia nacional y regional evidencia un tránsito hacia modelos de protección reforzada, donde la dignidad humana y la equidad social se sitúan en el centro del análisis jurídico, y donde la exigibilidad del derecho a la vivienda trasciende la mera declaración programática para convertirse en un mandato efectivo y vinculante.

Las referencias principales para comprender este desarrollo se encuentran en las Observaciones Generales N.º 4 y N.º 7 del Comité DESC (1991, 1997), así como en los aportes doctrinarios de Abramovich y Courtis (2019) y Carballo Solís (2021), cuyas obras sistematizan el impacto de la doctrina internacional en la práctica judicial argentina y latinoamericana.

El análisis de la jurisprudencia del Comité DESC sobre vivienda adecuada permite comprender la centralidad de sus observaciones generales como herramientas normativas y hermenéuticas, cuya integración en la práctica judicial argentina ha fortalecido la exigibilidad y operatividad del derecho a la vivienda, orientando la interpretación hacia la satisfacción efectiva de necesidades humanas básicas y la protección reforzada de los sectores más vulnerables.

3. CONFLICTOS EN EL ÁMBITO PROCESAL

En el plano procesal, la tensión entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna encuentra su campo de manifestación más concreto y problemático. Es en los procesos judiciales por desalojos, acciones posesorias o reivindicatorias donde se evidencian, con toda su crudeza, las dificultades del sistema jurídico para compatibilizar derechos de jerarquía constitucional equivalente.

Los tribunales, en consecuencia, asumen un rol protagónico en la tarea de ponderar, caso por caso, las pretensiones de tutela del dominio frente a la exigencia de asegurar condiciones mínimas de habitabilidad a sectores vulnerables (Bidart Campos, 2004).

Tradicionalmente, los mecanismos judiciales en materia de propiedad han estado diseñados bajo la lógica de la restitución rápida y expedita, como garantía de seguridad jurídica para el titular del dominio.

Sin embargo, en las últimas décadas, y particularmente a partir de la reforma constitucional de 1994 y la constitucionalización del derecho privado, los jueces se han visto obligados a reinterpretar tales procedimientos a la luz de principios como la razonabilidad, la proporcionalidad y el principio *pro persona,* exigidos tanto por la Constitución Nacional (arts. 14 bis, 17 y 28) como por el bloque de constitucionalidad federal (art. 75 inc. 22 CN).

Ello implica que ya no resulta posible ejecutar un desalojo o una restitución posesoria mediante un trámite automático, sin valorar la existencia de niños, niñas, adolescentes, personas con discapacidad, comunidades indígenas o mujeres jefas de

hogar, cuya situación de vulnerabilidad puede generar consecuencias desproporcionadas si no se analizan alternativas habitacionales previas (Comité DESC, 1997; Corte IDH, 2001).

Así, el proceso judicial deja de ser una mera contienda intersubjetiva para convertirse en un espacio donde deben ponderarse derechos fundamentales de alcance colectivo, lo que obliga a introducir innovaciones procesales, como audiencias de coordinación interinstitucional o medidas cautelares de contenido estructural (Abramovich y Courtis, 2002).

3.1. Mecanismos judiciales de solución

En este contexto, la jurisprudencia argentina ha comenzado a reconocer que la efectividad de los derechos sociales exige un rol más activo de los jueces. En fallos como *"Defensoría General de la Nación c/ GCBA s/ amparo"* (TSJ CABA, 2012), se dispuso que la ejecución de un desalojo debía ir acompañada de la provisión de alternativas habitacionales adecuadas, afirmando que la protección del dominio no puede ejercerse a costa de sacrificar en absoluto el derecho a la vivienda.

Este criterio ha sido reiterado en la provincia de Corrientes, en casos donde los tribunales exhortaron al Poder Ejecutivo a garantizar condiciones mínimas de alojamiento antes de ordenar la restitución de inmuebles fiscales ocupados por familias en situación de marginalidad.

En definitiva, los mecanismos judiciales de solución en materia de vivienda y propiedad no pueden limitarse a ofrecer vías expeditas de recuperación posesoria, sino que deben garantizar también un debido proceso reforzado, motivación suficiente y un análisis de proporcionalidad que equilibre derechos de igual jerarquía.

Esta evolución refleja el tránsito de un derecho civil clásico hacia un derecho civil constitucionalizado, donde el interés social y la dignidad humana se convierten en parámetros interpretativos insoslayables (Lorenzetti, 2006).

3.1.1 Procedimientos especiales en códigos procesales provinciales

El estudio del régimen procesal aplicable a los conflictos habitacionales requiere una mirada dual, centrada en los sistemas normativos de las provincias de Chaco y Corrientes. Estas jurisdicciones han adoptado procedimientos especiales que, por un lado, permiten una resolución rápida de los litigios de desalojo, y por otro, generan tensiones con los principios constitucionales y los estándares internacionales de derechos humanos.

La provincia de Chaco regula el juicio de desalojo como un procedimiento partir de su Código Procesal Civil y Comercial (Ley 2559-M, actualizado 2016), encuadrado dentro del sistema sumarísimo. El artículo 643 establece que la acción de desalojo sobre inmuebles urbanos o rurales debe tramitarse conforme al procedimiento sumarísimo, lo que permite una sustanciación abreviada del proceso

Este proceso dispone plazos mucho más breves y un trámite acelerado, dado que la protección del dominio suele priorizarse. Sin embargo, la celeridad debe equilibrarse con garantías reforzadas: los jueces deben verificar el contexto social de los ocupantes, la existencia de situaciones de vulnerabilidad y la posibilidad de alternativas habitacionales antes de proceder a un lanzamiento.

En la práctica, la jurisprudencia local ha advertido que el carácter expeditivo del juicio de desalojo no exime de un análisis crítico. Se ha sostenido que la vía sumarísima no es idónea para resolver disputas sobre la posesión o mejor derecho, y en tales casos corresponde derivar a juicios posesorios o reivindicatorios. Esto implica que, aunque el proceso sea rápido, su objeto debe respetarse y no usarse de manera abusiva (jurisprudencia Cámara Civil de Resistencia).

Corrientes, por su parte, ha sancionado un nuevo Código Procesal Civil y Comercial (Ley 6556), en vigencia desde diciembre de 2021, que moderniza el sistema provincial de justicia en lo civil y comercial. Entre sus innovaciones se destacan preceptos procesales centrados en garantizar el acceso a la justicia, la inmediación judicial y la protección de personas en situación de vulnerabilidad.

El artículo 1° del nuevo código establece la tutela judicial efectiva como principio rector, exigiendo que las normas procesales se interpreten para asegurar la efectividad de los derechos sustanciales, en un marco de razonabilidad, proporcionalidad y protección de grupos vulnerables Se promueve la oralidad, la concentración de actuaciones, la economía procesal, y, de manera destacada, la adaptabilidad de las formas al caso concreto y la intervención activa del juez para evitar dilaciones o vulneraciones de derechos.

Adicionalmente, en régimen específico incorpora en el art. 491 un desalojo inmediato por falta de pago o vencimiento contractual o estar ocupado por intruso , dicho articulo fue tomado de la Ley 5977, que incorporo el Artículo 680 bis al Codigo procesal Civil y Comercial del año 2000 proveniente del Decreto ley 14/200

En dichos casos, si el actor provee una caución real, puede obtener la desocupación inmediata, sin afectar el derecho de defensa del demandado; además, se prevé una multa de hasta cien (100) jus en favor de la contraparte, en caso de ocultamiento de pago o fraude procesal. Este mecanismo permite una respuesta procesal ágil, pero el principio pro persona impone una aplicación prudente, especialmente en contextos habitacionales sensibles.

Por último, el nuevo código otorga al juez un rol activísimo, debe conducir el proceso, evitar dilaciones, ordenar medidas de prueba, garantizar intervenciones de oficio cuando sean necesarias, y disponer ajustes razonables que protejan a personas en condición de vulnerabilidad. Estas expectativas elevan el nivel de responsabilidad judicial y amplían el campo interpretativo hacia un enfoque humanitario.

3.1.2 Interpretación comparativa

Ambos códigos provinciales (Chaco y Corrientes) coinciden en calificar al desalojo como una vía especial, ideada para garantizar seguridad jurídica al titular del dominio mediante trámites abreviados, rapidos y expeditos . No obstante, difieren en su enfoque procedimental y en el contexto de aplicación:

En Chaco, la tradición procesal permanece en la lógica del derecho civil clásico, aunque con desarrollos jurisprudenciales que advierten sobre los límites de la celeridad frente a derechos sociales.En Corrientes, el nuevo código incorpora principios de justicia social y humanización del proceso, reconociendo explícitamente el deber judicial de proteger a los vulnerables y aplicar un enfoque pro persona.

Este contraste refleja una evolución jurídica: mientras que Chaco conserva estructuras tradicionales con moderadas adaptaciones, Corrientes avanza hacia una justicia más alineada con los estándares contemporáneos de derechos humanos, haciendo del juez un actor central en la protección constitucional.

3.1.3 Medidas cautelares y estándares de protección en desalojos

Dentro del ámbito procesal de conflictos habitacionales, las medidas cautelares adoptadas por los tribunales configuran un mecanismo fundamental para equilibrar la tensión entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda adecuada. Estos instrumentos, cuando se aplican con sensibilidad a los estándares constitucionales y de derechos humanos, permiten mitigar daños irreparables mientras se sustancia la litis principal.

Las medidas cautelares, en el contexto de desalojos y reivindicaciones, deben cumplir al menos tres funciones esenciales: preservar el estado de hecho hasta una resolución definitiva, evitar vulneraciones graves al derecho a la vivienda y asegurar la eficacia futura de la sentencia que se dicte.

El juez, por tanto, debe calibrar su dictado atendiendo a criterios de proporcionalidad y razonabilidad, evitando medidas excesivamente lesivas, especialmente en presencia de situaciones de extrema vulnerabilidad (niños, mujeres jefas de hogar, personas con discapacidad o adultos mayores).

El Código Procesal Civil y Comercial de Corrientes (Ley 6556/2021), incorpora explícitamente la tutela judicial efectiva, la oralidad y la inmediación judicial como principios rectores del procedimiento civil, lo que supone que las cautelares, incluso en

procesos expeditivos como los de desalojo, deben ser consideradas en un contexto de justicia social integral.Asimismo,en el año 2000 la Ley 5977 introduce el artículo 680 bis en el código de procedimiento de corrientes , habilitando un desalojo por falta de pago o vencimiento contractual con desocupación inmediata bajo caución , el cual es ratificado en el art. 491 del actual codigo de procedimiento No obstante, esta fórmula excepcional exige del juez una valoración específica de su procedencia, ponderando si la ejecución inmediata conviene al interés social y no produce regresión en el acceso a una vivienda digna.

Los instrumentos internacionales de derechos humanos exigen que los desalojos no puedan ser realizados sin justificación suficiente, que respeten el debido proceso y que se prioricen soluciones habitacionales alternativas.

La Observación General nº 7 del Comité DESC establece que los desalojos forzosos deben evitarse, salvo en casos excepcionales, y deben estar acompañados de medidas de protección adecuadas para los afectados. Asimismo, el control de convencionalidad impone la obligación de ajustar todo acto judicial a los estándares internacionales, lo que significa que los jueces deben aplicar las cautelares con enfoque pro persona, ponderando el impacto en el derecho a la vivienda y la dignidad humana.

3.2 Plazos dilatorios y acceso a la justicia

El acceso efectivo a la justicia constituye una condición estructural para la vigencia real de los derechos constitucionales. Sin embargo, en el ámbito de los conflictos de ocupación y tenencia irregular de inmuebles, la dilación procesal se erige como uno de los principales factores de distorsión entre el reconocimiento formal del derecho de propiedad y su protección sustantiva.

La prolongación excesiva de los plazos en las acciones posesorias o de desalojo implica, en la práctica, la suspensión indefinida del ejercicio del dominio, lo que genera un vaciamiento de su contenido jurídico esencial. Este fenómeno produce una suerte de expropiación fáctica, en la medida en que el propietario se ve privado de disponer o gozar del bien sin que medie indemnización ni resolución judicial definitiva.

Desde la perspectiva de los derechos humanos, los obstáculos de acceso a la justicia se agravan cuando las personas en situación de vulnerabilidad especialmente aquellas que habitan en asentamientos informales carecen de medios para ejercer su defensa o para acceder a una representación técnica adecuada. La tensión entre la garantía de propiedad y el derecho a la vivienda digna se expresa, entonces, no solo en el contenido de las normas sustantivas, sino en la estructura y temporalidad del proceso judicial. En tal contexto, los plazos dilatorios dejan de ser un elemento técnico y se transforman en un mecanismo que reproduce desigualdades estructurales (Abramovich y Courtis, 2002).

Asimismo, el principio de tutela judicial efectiva, reconocido por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, exige que los procedimientos sean razonablemente breves y eficaces, de modo que la demora no torne ilusorio el derecho reclamado.

Cuando el proceso se extiende de manera indefinida, se vulneran los derechos de ambas partes: por un lado, el propietario no puede ejercer su dominio; por otro, las familias ocupantes permanecen en una situación de incertidumbre y precariedad, sin alternativas habitacionales seguras. La justicia, en tales supuestos, deja de operar como espacio de equilibrio y se convierte en un ámbito de perpetuación del conflicto (CSJN, 2012).

La doctrina constitucional argentina ha sostenido que la dilación procesal contradice los principios de razonabilidad y de seguridad jurídica que rigen el Estado de derecho. Un proceso ineficiente afecta tanto la confianza pública en las instituciones como la legitimidad del sistema judicial.

En el plano sustantivo, los plazos excesivos erosionan la eficacia del derecho de propiedad al impedir su ejercicio pleno, mientras que tampoco garantizan el cumplimiento progresivo del derecho a la vivienda previsto en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y en los tratados internacionales con jerarquía constitucional (Bidart Campos, 1995; Comité DESC, 1991).

Resulta necesario, por lo tanto, repensar los mecanismos procesales aplicables a los conflictos de ocupación a partir de un enfoque equilibrado que preserve simultáneamente el derecho de propiedad y la protección de los derechos sociales. Ello

requiere fortalecer las vías alternativas de resolución, los mecanismos de mediación judicial y los protocolos de actuación temprana, de manera que la respuesta estatal sea ágil, proporcional y orientada a la solución efectiva del conflicto, evitando que la demora se convierta en una forma encubierta de denegación de justicia.

3.21. Análisis crítico de la Ley 27.453

La sanción de la Ley 27.453 en octubre de 2018 constituye una de las medidas más relevantes adoptadas por el Congreso Nacional en materia habitacional reciente. Dicha norma estableció la suspensión de los desalojos por un período de cuatro años en los barrios populares incluidos en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP).

Su objetivo declarado es garantizar condiciones mínimas de seguridad y evitar que miles de familias sean desplazadas sin una solución habitacional alternativa. Sin embargo, desde una perspectiva constitucional, la norma presenta tensiones significativas con el derecho de propiedad y con los principios de igualdad ante la ley y seguridad jurídica.

El principal cuestionamiento radica en que la suspensión generalizada de los desalojos priva al propietario de la posibilidad de ejercer su derecho, sin prever mecanismos compensatorios ni procedimientos de revisión individualizada. Si bien la medida persigue un fin social legítimo, su diseño normativo resulta desproporcionado al sacrificar de manera absoluta el derecho de propiedad durante un lapso prolongado.

La doctrina constitucional advierte que el interés público no puede erigirse en fundamento para neutralizar derechos individuales esenciales, salvo que se establezcan límites claros, compensaciones adecuadas y criterios de razonabilidad (Sagüés, 2012).

Desde el punto de vista de la justicia distributiva, la Ley 27.453 busca corregir desigualdades estructurales mediante la regularización dominial de los barrios populares. No obstante, su aplicación homogénea desconoce la diversidad de situaciones jurídicas y sociales, generando una suerte de “colectivización forzosa” del conflicto habitacional.

Ello evidencia la ausencia de un equilibrio adecuado entre la protección social y la seguridad jurídica, principios que deben coexistir de manera armónica conforme al bloque de constitucionalidad federal (Bidart Campos, 1995).

En el plano operativo, la norma también enfrenta dificultades de implementación. La falta de financiamiento sostenido y la escasa coordinación entre los distintos niveles de gobierno impiden avanzar de manera efectiva en los procesos de regularización. Mientras tanto, la suspensión de los desalojos ha consolidado situaciones de hecho que, una vez vencido el plazo, serán difíciles de revertir sin generar nuevos conflictos.

De este modo, una medida concebida como transitoria termina produciendo efectos permanentes sobre el régimen de propiedad y sobre la percepción de certeza jurídica (Gargarella, 2018).

El análisis de la Ley 27.453 revela, en definitiva, la complejidad de compatibilizar el derecho a la vivienda con el derecho de propiedad en contextos de desigualdad estructural.

Una lectura equilibrada exige reconocer que la tutela del interés social no puede realizarse a costa de vaciar el contenido esencial del dominio, del mismo modo que la defensa irrestricta de la propiedad no puede desconocer las obligaciones positivas del Estado en materia habitacional.

La clave reside en diseñar políticas normativas y judiciales que integren ambas dimensiones bajo criterios de proporcionalidad, progresividad y razonabilidad, asegurando que el Estado de derecho mantenga su coherencia interna y su compromiso con la justicia social.

CAPÍTULO III – ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL COMPARADO: CRITERIOS DE RESOLUCIÓN EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL

1. CRITERIOS DE RESOLUCIÓN EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL

La tradición jurídica argentina, históricamente anclada en una concepción civilista y patrimonialista de la propiedad, experimenta un proceso de transformación a partir de la constitucionalización de los derechos sociales y la incorporación de tratados internacionales con jerarquía constitucional, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Constitución Nacional, art. 75 inc. 22).

Este tránsito obliga a los tribunales, y especialmente a la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), a repensar los límites y alcances de la titularidad patrimonial frente a las exigencias de equidad, justicia social y protección de los sectores vulnerables.

En las primeras décadas del siglo XX, la jurisprudencia nacional refleja un fuerte predominio de la doctrina liberal, en la cual la defensa de la propiedad se concebía casi en términos absolutos y los conflictos habitacionales quedaban relegados a un plano secundario (Alterini, 2010).

Sin embargo, a partir de la reforma constitucional de 1957, con la incorporación del artículo 14 bis, y de manera más acentuada tras la reforma de 1994, la CSJN y los tribunales inferiores desarrollan un corpus jurisprudencial que reconoce la necesidad de ponderar el derecho de propiedad con el derecho a la vivienda, otorgando especial protección a quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad habitacional (Sagüés, 2019).

Este cambio de paradigma se ve impulsado también por la recepción de estándares internacionales y por la jurisprudencia de organismos como el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que exige a los Estados adoptar medidas

para prevenir desalojos arbitrarios y garantizar alternativas habitacionales dignas (Comité DESC, 2017). En este contexto, la CSJN desempeña un rol central, delineando criterios de interpretación que trascienden la aplicación literal de las normas civiles y avanzan hacia una lectura sistemática y finalista de la Constitución. Ejemplo paradigmático de esta tendencia es el fallo "Q.C., S. y otro s/ medidas precautorias" (CSJN, 2012), en el que se afirmó que los derechos patrimoniales no pueden prevalecer sobre los derechos fundamentales cuando están en juego condiciones mínimas de dignidad y subsistencia.

El constitucionalismo social representó un cambio de paradigma fundamental al expandir la noción clásica del Estado, trasladando su eje de una función meramente garantista de derechos individuales a la de un promotor activo de justicia social. Este movimiento, que cristalizó en textos fundacionales como la Constitución mexicana de 1917.

Estos ya no se limitaban a las esferas civiles y políticas, sino que incorporaron una amplia gama de derechos económicos, sociales y culturales como el derecho al trabajo, a la educación, a la seguridad social y a una vivienda adecuada, dirigidos a garantizar condiciones de vida dignas para toda la población (Gómez Zavaglia, 2013).

Como destaca la doctrina, la esencia de este modelo radica en su vocación transformadora, al estructurar un orden económico y social que activamente busca remover los obstáculos que impiden la igualdad real de oportunidades y el ejercicio efectivo de las libertades (Gómez Zavaglia, 2013).

De este modo, se consagró el principio de la función social de la propiedad y los derechos, subordinando su ejercicio individual a las exigencias del bien común.No obstante, subsisten desafíos importantes relacionados con la falta de reglamentaciones precisas, la heterogeneidad de criterios judiciales y la tensión permanente entre la urgencia habitacional y la tutela patrimonial.

El principal reto de la judicatura argentina radica en armonizar el contenido normativo del artículo 17 de la Constitución Nacional (que garantiza la inviolabilidad de la propiedad) con el mandato de justicia social y de función social de la propiedad consagrada en el artículo 14 bis y en los tratados internacionales.

Este equilibrio requiere que los jueces adopten una actitud activa y garantista, fundamentando sus decisiones en criterios de razonabilidad, proporcionalidad y valoración contextual de los derechos en conflicto, evitando soluciones automáticas que perpetúen la exclusión o la desprotección de los sectores más vulnerables (Ferrajoli, 2018).

De este modo, la jurisprudencia nacional se encuentra en pleno proceso de construcción de un modelo interpretativo que busca materializar la igualdad sustantiva y la dignidad humana, en consonancia con las mejores prácticas internacionales y con el mandato constitucional de justicia social.

1.1 Análisis del conflicto entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna en la jurisprudencia argentina

En la jurisprudencia argentina contemporánea, el análisis del conflicto entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna constituye uno de los principales desafíos para la teoría y la práctica judicial. Este problema implica no solo una tensión normativa entre prerrogativas constitucionales, sino también transformaciones doctrinarias y conceptuales en torno a la función social de la propiedad y a la exigibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales.

Desde la reforma constitucional de 1994, que otorgó jerarquía constitucional a los tratados internacionales de derechos humanos, la judicatura argentina se ve compelida a reinterpretar los alcances tradicionales del derecho de propiedad, enfrentando el reto de conciliarlo con el mandato de justicia social y la protección reforzada de los sectores vulnerables (Bidart Campos, 2018; Sagüés, 2012).

En este sentido, el punto de partida de cualquier aproximación rigurosa radica en reconocer que el derecho de propiedad, consagrado en el artículo 17 de la Constitución Nacional, pierde su carácter absoluto y debe ejercerse en armonía con la función social establecida en la Carta Magna y en los instrumentos internacionales incorporados al bloque de constitucionalidad (Alterini, 2015).

La evolución doctrinaria y judicial en la materia revela un tránsito gradual desde una visión patrimonialista hacia una perspectiva que reconoce la interdependencia e, incluso, el carácter antagónico de ambos derechos en situaciones concretas. En la primera mitad del siglo XX, la doctrina civilista dominante concebía la propiedad como un derecho subjetivo, exclusivo y perpetuo, orientado a la protección de la seguridad jurídica y de la autonomía individual.

La consagración constitucional del derecho a una "vivienda digna" en el artículo 14 bis (1957) sentó las bases para una transformación jurídica profunda en Argentina. Este cambio, sin embargo, no fue inmediato, sino que se consolidó de manera decisiva con la reforma constitucional de 1994.

Dicha reforma operó como un catalizador al otorgar jerarquía constitucional a los principales instrumentos internacionales de derechos humanos, como el PIDESC y la Convención Americana, lo que permitió una reinterpretación del derecho de propiedad a la luz de los estándares internacionales de derechos sociales (Gelli, 2017).

Este proceso de constitucionalización de los derechos sociales, acompañado por la creciente judicialización de los conflictos habitacionales, obliga a los jueces a superar enfoques formalistas y a adoptar criterios de ponderación y razonabilidad en la resolución de casos concretos (Ferrajoli, 2018).

El rol de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) resulta decisivo para trazar líneas interpretativas que guían la actuación de los tribunales inferiores. Desde la década de 1990, la CSJN transita hacia una concepción más dialógica y garantista de los derechos fundamentales. Un ejemplo paradigmático es el fallo “Q.C., S. y otro s/ medidas precautorias” (CSJN, 2012), en el que se sostiene que los derechos patrimoniales no pueden prevalecer sobre los derechos fundamentales cuando están en juego condiciones mínimas de dignidad y subsistencia.

Este criterio permea progresivamente en los tribunales inferiores, que comienzan a incorporar informes sociales, exigir alternativas habitacionales previas a los desalojos y fundamentar sus resoluciones en los estándares fijados por órganos internacionales de protección de derechos humanos (Comité DESC, 2017).Sin embargo, la aplicación de estos principios enfrenta desafíos relevantes. Por un lado, persiste en la jurisprudencia

menor una heterogeneidad de criterios en la ponderación de la propiedad frente a la vivienda, lo que produce decisiones dispares y, en ocasiones, contradictorias.

Este fenómeno responde a la falta de reglamentaciones precisas y a la persistencia de una cultura jurídica de raíz patrimonialista que prioriza la restitución de la propiedad sin un análisis contextualizado de la vulnerabilidad de los ocupantes (Lorenzetti, 2014).

Por otro lado, la interpretación de los estándares internacionales, si bien enriquece el debate judicial, genera interrogantes acerca de los alcances de la obligación estatal de proveer alternativas habitacionales y sobre la operatividad y exigibilidad directa del derecho a la vivienda digna (Comité DESC, 2017; ONU-Hábitat, 2022).

En la práctica judicial, estos desafíos evidencian la necesidad de metodologías de ponderación que permitan compatibilizar los intereses patrimoniales del propietario con las condiciones mínimas de dignidad y subsistencia de quienes se encuentran en riesgo habitacional.

La doctrina argentina propone, en este sentido, criterios objetivos como la verificación de la legalidad y finalidad legítima de la medida restrictiva, la idoneidad y necesidad de la misma, la proporcionalidad estricta entre el daño causado y el beneficio perseguido, y la consideración de la vulnerabilidad social y de la disponibilidad de alternativas habitacionales (Sagüés, 2019; Alexy, 2002).

La Corte Suprema refleja esta tendencia al exigir motivaciones reforzadas y valoraciones contextuales en los casos que involucran derechos fundamentales, reforzando así la centralidad de la función social de la propiedad y de la dignidad humana como ejes de interpretación.

En conclusión, el análisis del conflicto entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna en la jurisprudencia argentina muestra una evolución caracterizada por la progresiva apertura hacia estándares internacionales y por el fortalecimiento de la función social de los derechos en clave de justicia social y equidad.

El rol de la Corte Suprema y de los tribunales inferiores es determinante para consolidar una jurisprudencia coherente, previsible y respetuosa de la dignidad humana, aunque persisten desafíos que requieren respuestas innovadoras y sensibles al contexto. A la luz de la Constitución Nacional y de los tratados internacionales de derechos humanos, la justicia argentina se encuentra ante la oportunidad y la responsabilidad de construir un modelo de resolución de conflictos que supere la dicotomía entre propiedad y vivienda y que materialice la igualdad sustantiva en el acceso a los bienes esenciales para una vida digna (Ferrajoli, 2018; ONU-Hábitat, 2022).

1.2 Jurisprudencia sobre propiedad, territorio y vivienda: la dimensión colectiva del derecho

La jurisprudencia emanada de los tribunales de la provincia del Chaco ofrece un panorama particularmente significativo para comprender las tensiones contemporáneas entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna, especialmente cuando estos derechos se proyectan sobre realidades de profunda desigualdad estructural.

En este contexto, los fallos dictados por la Cámara en lo Contencioso Administrativo y por el Superior Tribunal de Justicia provincial evidencian un proceso de transformación interpretativa que trasciende los límites del derecho civil patrimonial para incorporar los estándares internacionales de derechos humanos vinculados a la protección de las comunidades indígenas y a la función social de la propiedad.

En el caso *Organización Indígena MOWITOB c/ Provincia del Chaco s/ Ilegitimidad* (Cámara en lo Contencioso Administrativo, Sala Segunda, Sentencia N.º 272, 28 de noviembre de 2019), el tribunal analiza la legitimidad de los decretos provinciales que afectaban la integridad territorial de la denominada “Reserva Grande”, territorio ancestral de las comunidades Moqoit, Wichí y Qom.

El fallo se inscribe en un contexto histórico de despojo y fragmentación del territorio indígena, que ha debilitado la cohesión comunitaria y obstaculizado el ejercicio efectivo de los derechos culturales, económicos y sociales reconocidos por el artículo 75 inciso 17 de la Constitución Nacional y por instrumentos internacionales con

jerarquía constitucional, como el Convenio N.º 169 de la OIT (Bidart Campos, 1995; Comité DESC, 1991).

El tribunal chaqueño sostiene que el derecho de propiedad reconocido a los pueblos originarios reviste una naturaleza colectiva y que, por tanto, no puede asimilarse a la concepción individualista del dominio propia del derecho civil tradicional. En este sentido, la sentencia adopta un enfoque intercultural que reconoce la especificidad del vínculo entre las comunidades y el territorio, entendido no solo como medio de subsistencia, sino como elemento constitutivo de la identidad cultural.

La Cámara concluye que la actuación estatal que fragmenta o dispone unilateralmente del territorio indígena constituye una violación de los derechos constitucionales y convencionales, por lo que ordena al Estado provincial realizar la escrituración colectiva a nombre de la organización MOWITOB y abstenerse de dictar actos que alteren la unidad territorial.

Desde la perspectiva de los derechos humanos, el fallo introduce un precedente relevante al reafirmar que el Estado tiene una obligación positiva de garantizar no solo la titularidad formal de las tierras, sino las condiciones materiales que hagan posible el goce pleno de los derechos culturales y de vivienda de las comunidades (Sagüés, 2012).

En su fundamentación, la Cámara cita el principio de progresividad y el deber de adoptar medidas adecuadas para asegurar el ejercicio efectivo del derecho a la tierra y a la vivienda digna. De este modo, la decisión judicial reinterpreta la propiedad desde su función social y cultural, y redefine el alcance de la tutela jurisdiccional frente a la histórica desigualdad que atraviesa a los pueblos indígenas en el Chaco.

El segundo precedente, dictado por el Superior Tribunal de Justicia del Chaco en 2012, reafirma este proceso de judicialización del reconocimiento de derechos colectivos. En esta causa, diversas comunidades Qom, Wichí y Mocoví promovieron una acción de amparo contra el Estado provincial y nacional reclamando la garantía de derechos básicos, entre ellos el acceso al agua potable, la salud y la vivienda.

El tribunal, al resolver favorablemente el reclamo, reconoció que la inacción estatal frente a la extrema vulnerabilidad de las comunidades constituye una violación directa

de la Constitución Provincial (artículo 37) y de los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por la Argentina (CSJN, 2012; Corte IDH, 2006).

El Superior Tribunal sostiene que la tutela judicial debe ser reforzada cuando el Estado incumple sus obligaciones positivas hacia grupos históricamente postergados, y que el acceso a la justicia no puede reducirse a un trámite formal, sino que debe garantizar resultados efectivos. La sentencia destaca que la falta de acceso a servicios básicos y vivienda adecuada configura una afectación estructural de derechos, y ordena al Estado implementar de inmediato políticas de saneamiento y vivienda en los territorios habitados por las comunidades demandantes.

La decisión incorpora expresamente los estándares del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC, 1997), al señalar que el derecho a la vivienda debe interpretarse en clave de disponibilidad, accesibilidad, aceptabilidad y calidad, conforme al marco AAAQ.

Ambos fallos reflejan una evolución doctrinaria y jurisprudencial hacia una concepción pluralista del derecho de propiedad, que lo entiende no como una prerrogativa individual aislada, sino como un derecho que debe armonizarse con los principios de igualdad, no discriminación y justicia social.

En ambos casos, el tribunal provincial reconfigura la jerarquía de los derechos en juego, priorizando la protección reforzada de los grupos vulnerables y la exigencia de medidas estatales concretas para garantizar la efectividad del derecho a la vivienda y al territorio (Abramovich y Courtis, 2002).

Desde una perspectiva crítica, la jurisprudencia chaqueña pone en evidencia las tensiones entre la lógica formal del dominio y la realidad social de los pueblos originarios. La persistencia de prácticas administrativas que dilatan la implementación de las sentencias, la ausencia de políticas habitacionales sostenidas y la fragmentación institucional del Estado provincial limitan la eficacia de los fallos y perpetúan las condiciones de exclusión que les dieron origen.

Aun así, las decisiones judiciales constituyen un punto de inflexión: marcan el tránsito hacia un modelo de justicia territorial que reconoce la interdependencia entre propiedad, vivienda y dignidad humana.

La relevancia de estos precedentes no se agota en su alcance local. Representan un ejemplo concreto de cómo los tribunales provinciales pueden desempeñar un rol decisivo en la efectividad de los derechos sociales y en la interpretación dinámica de la Constitución. En ambos fallos se observa una metodología de ponderación y contextualización, donde la aplicación de los principios de proporcionalidad y razonabilidad permite equilibrar la protección del dominio con la satisfacción de necesidades habitacionales urgentes.

Esta tendencia jurisprudencial dialoga con los lineamientos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y con la jurisprudencia interamericana, que han instado a los jueces a privilegiar el principio pro persona y a garantizar la reparación integral en contextos de vulnerabilidad estructural (Comité DESC, 2017; Corte IDH, 2006).

Como cierre, la jurisprudencia chaqueña en materia de propiedad y vivienda evidencia un proceso de constitucionalización del derecho privado, que reconoce la función social del dominio y la necesidad de armonizarlo con los derechos colectivos. Los fallos *MOWITOB* (2019) y *Comunidades Qom, Wichí y Mocoví* (2012) delinean una doctrina judicial que vincula la propiedad con la justicia social, la participación comunitaria y la igualdad sustantiva.

Este enfoque se erige como un precedente relevante no solo para la provincia del Chaco, sino para el conjunto del sistema judicial argentino, al demostrar que la realización efectiva de los derechos humanos requiere interpretar el derecho de propiedad desde una perspectiva solidaria, inclusiva y plural.

2. TENDENCIA DE LOS TRIBUNALES INFERIORES

En el análisis comparado del conflicto entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna, la jurisprudencia de los tribunales inferiores argentinos revela un mapa interpretativo heterogéneo, condicionado por tradiciones doctrinarias locales, composición de los órganos jurisdiccionales y particularidades socioeconómicas de cada fuero.

Este panorama evidencia la persistencia de una tensión estructural entre la concepción patrimonialista clásica y una visión moderna del derecho de propiedad, concebido desde su función social y solidaria.

La Cámara Nacional en lo Civil, con competencia en materia de propiedad urbana y régimen locativo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ha mantenido históricamente una línea jurisprudencial inspirada en el formalismo civilista. En múltiples pronunciamientos otorga prioridad al derecho de propiedad frente a situaciones de ocupación irregular, con fundamento en la preservación del título legítimo y la defensa de la seguridad jurídica.

En esa orientación, se sostiene que la permanencia de ocupaciones ilegítimas constituye una lesión continuada del derecho real, que el Estado no puede tolerar en aras de finalidades sociales que deben satisfacerse mediante políticas públicas generales, pero no a costa del sacrificio individual del propietario (CNCiv, 12 de junio de 2023).

Los fundamentos de esta línea interpretativa descansan en la lectura literal del artículo 17 de la Constitución Nacional y en el principio de legalidad que estructura el régimen de los derechos reales, destacando la función ordenadora del derecho civil en la protección del tráfico jurídico (Gelli, 2022; Sagüés, 2012).

No obstante, esta orientación ha sido objeto de crítica por su limitada recepción de la función social de la propiedad y por la escasa integración de los estándares internacionales de derechos humanos. Diversos autores sostienen que tal enfoque reproduce una visión excluyente, ajena al principio pro persona y al mandato de progresividad que rige la protección de los derechos sociales (Ferrajoli, 2018; Comité DESC, 1997).

En contraposición, varios tribunales provinciales han desarrollado criterios más sensibles a las condiciones de vulnerabilidad y a la necesidad de garantizar la efectividad del derecho a la vivienda. Entre ellos, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha marcado un punto de inflexión. En el caso *B., A. F. c/ Provincia de Buenos Aires s/ amparo* (SCBA, 2013), el tribunal resolvió a favor de una madre con hijos menores en situación de extrema precariedad, ordenando al Estado

provincial adoptar medidas urgentes para proveer una solución habitacional adecuada y coordinar acciones con los municipios a fin de evitar el desarraigo.

La Corte provincial enfatiza que, si bien la propiedad privada goza de protección constitucional, su ejercicio debe armonizarse con el principio de solidaridad y con la tutela efectiva de los derechos sociales, especialmente cuando se encuentran comprometidos la dignidad humana y el interés superior del niño (SCBA, 2013).

La jurisprudencia bonaerense representa un avance hacia una lectura integradora de los derechos fundamentales, en la que la propiedad y la vivienda se conciben como componentes de un mismo entramado de justicia social.

Esta línea se apoya en los estándares del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que imponen a los Estados la obligación de adoptar medidas razonables y progresivas para garantizar el acceso a una vivienda adecuada y prevenir desalojos que agraven situaciones de exclusión (Comité DESC, 1991; Comité DESC, 1997; Corte IDH, 2006).

La coexistencia de orientaciones tan dispares entre la justicia nacional y la provincial revela una fragmentación interpretativa que refleja las distintas concepciones sobre el rol del juez y la finalidad del derecho de propiedad. Mientras algunos tribunales priorizan la certeza jurídica y la estabilidad del dominio registral como fundamento del orden económico, otros promueven una concepción funcional y solidaria, en la que la propiedad cumple una finalidad social orientada al bien común.

Esta divergencia interpretativa constituye una manifestación del debate contemporáneo sobre la compatibilidad entre los derechos individuales de propiedad y las obligaciones colectivas derivadas de la justicia distributiva (Bidart Campos, 1995; Ferrajoli, 2018).

En consecuencia, el estudio de la tendencia de los tribunales inferiores argentinos pone de relieve que la efectividad del derecho a la vivienda digna depende tanto del marco normativo como de la sensibilidad institucional de los jueces para ponderar los derechos en conflicto.

La superación de esta dicotomía requiere una hermenéutica constitucional que incorpore la dimensión social del dominio y que reconozca la indivisibilidad entre libertad y igualdad como principios estructurales del Estado constitucional contemporáneo (ONU-Hábitat, 2022).

2.1 Prevalencia de la propiedad en Cámara Nacional Civil

En el contexto de los conflictos entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna, la jurisprudencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil exhibe una tendencia que prioriza la protección del dominio patrimonial del titular registral. Esta orientación jurisprudencial, persistente en diversos pronunciamientos, privilegia la restitución del inmueble frente a cualquier alegato de vulnerabilidad social por parte de los ocupantes.

Tal enfoque se apoya en una lectura estricta del artículo 17 de la Constitución Nacional, que consagra la inviolabilidad de la propiedad, y en una doctrina tradicional que atribuye al derecho real una función garante estructural del sistema jurídico (Alterini, 2010). Según esa línea interpretativa, la seguridad jurídica y la estabilidad del tráfico inmobiliario no pueden sacrificarse en nombre de fines sociales: de lo contrario, perdería eficacia la confianza en el registro y en el derecho civil.

Este sesgo doctrinario se refleja en fallos de la Cámara Nacional Civil que han rechazado atenuantes sociales ante pedidos de suspensión del desalojo. Por ejemplo, en una decisión de la Sala M, la Cámara advierte que aunque la ocupación involucre menores, eso no convierte automáticamente al menor en parte ni justifica evitar la restitución, aunque sí permite la intervención del Ministerio Público para gestionar soluciones habitacionales dignas (Cámara Civil, Sala M, 2021).

En dicho precedente, la Sala M sostiene que la mera presencia de menores en el inmueble sujeto al desalojo no modifica la calificación de la ocupación como irregular, pero sí habilita que se adopten medidas de protección social compatibles con la restitución. Esa decisión evidencia que, incluso dentro de una jurisprudencia con fuerte

impronta patrimonialista, empieza a reconocerse la necesidad de incorporar instrumentos sociales sin que ello implique renunciar al derecho del titular.

No obstante, la tradición civilista continúa marcando límites estrictos: la propiedad se considera un derecho subjetivo pleno, con atributos de exclusividad, perpetuidad y oponibilidad universal (Alterini, 2010; Lorenzetti, 2014). Bajo esa óptica, las restricciones al dominio solo deben derivarse de leyes expresas y motivaciones públicas delimitadas. Cualquier interpretación extensiva del derecho a la vivienda que erosione esas salvaguardas es vista con alarma por los tribunales.

Este planteo ha sido criticado por corriente doctrinal contemporánea. Autores vinculados al derecho internacional y constitucional advierten que esta visión excluye la función social del dominio y olvida los estándares internacionales de derechos humanos, especialmente el principio pro persona y la progresividad en la tutela de los derechos sociales (Comité DESC, 1997; Ferrajoli, 2018; Sagüés, 2019). Según ellos, mantener un formalismo rígido sin atender el contexto social vulnera la igualdad material y la dignidad humana.

Por ende, la prevalencia de la propiedad en la Cámara Nacional Civil, aunque no absoluta, se mantiene como línea interpretativa dominante, salvo en casos extremos. Este paradigma exige una revisión crítica: para avanzar hacia una justicia más equitativa, la jurisprudencia debe incorporar informes sociales, motivaciones robustas y un enfoque contextual que reconozca las condiciones de vulnerabilidad sin suprimir la garantía del dominio.

El desafío principal radica en articular una metodología de ponderación que reconozca el carácter fundamental del dominio, pero que lo ponga en diálogo con las necesidades habitacionales de los ocupantes. Se requiere una reforma hermenéutica —no para debilitar la propiedad, sino para enriquecer su ejercicio con criterios de justicia social— que incentive al juez a dar respuestas equilibradas que materialicen la igualdad sustantiva sin socavar el orden civil.

De esta manera, se puede concluir que,la jurisprudencia de la Cámara Nacional Civil consagra una prevalencia estructural del derecho de propiedad sobre el derecho a la vivienda, en tanto otorga primacía al dominio registral y a la estabilidad del tráfico

jurídico frente a las situaciones de vulnerabilidad social. Este paradigma confirma la persistencia de una visión patrimonialista del derecho civil argentino, solo atenuada por intervenciones marginales orientadas a mitigar, pero no a equilibrar, las desigualdades habitacionales.

2.2 Enfoque social en tribunales provinciales

Los tribunales provinciales argentinos, y en particular la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires (SCBA), han desarrollado una línea jurisprudencial de carácter social y garantista en la resolución de conflictos entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna.

Esta tendencia, en contraste con la rigidez patrimonialista de ciertos fueros nacionales, refleja una interpretación dinámica y evolutiva de la función social de la propiedad, que prioriza la tutela efectiva de los derechos fundamentales en contextos de emergencia habitacional.

El fallo "B., A. F. c/ Provincia de Buenos Aires s/ amparo" (SCBA, 23 de octubre de 2013) constituye un hito en esta orientación. En el caso, una madre con hijos menores reclamó al Estado provincial una solución habitacional adecuada, invocando su situación de extrema vulnerabilidad.

La Corte provincial, lejos de adoptar una lectura estrictamente civil del conflicto, sostuvo que la propiedad privada, aunque protegida constitucionalmente, no puede ejercerse en desmedro de la dignidad humana ni de la función social que le asigna el ordenamiento jurídico.

La sentencia enfatiza que el derecho a la vivienda digna es un derecho fundamental de fuente constitucional y convencional, cuya efectividad debe garantizarse mediante acciones positivas del Estado. A partir de una interpretación armónica de los artículos 14 bis y 75 incisos 22 y 23 de la Constitución Nacional, y de los compromisos asumidos en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la

SCBA ordenó la adopción inmediata de medidas para proveer una vivienda adecuada, priorizando el interés superior de los niños involucrados (Comité DESC, 1991; Comité DESC, 1997).

El tribunal bonaerense reafirma así la indivisibilidad de los derechos civiles y sociales, sosteniendo que la vivienda digna no constituye una mera expectativa programática, sino una obligación jurídica exigible. En consecuencia, dispuso la intervención de organismos estatales competentes y la elaboración de informes interdisciplinarios destinados a evaluar las condiciones reales de las familias afectadas.

Este enfoque reconoce que la efectividad del derecho a la vivienda requiere respuestas judiciales inmediatas, integrales y sensibles al contexto social. La doctrina ha valorado este precedente como un ejemplo paradigmático de justicia social provincial, donde la propiedad es concebida en términos relacionales y funcionales.

Bajo este paradigma, el ejercicio del dominio se encuentra limitado por la dignidad humana y por la obligación de solidaridad que emana del texto constitucional (Sagüés, 2012; Gelli, 2022). En la práctica jurisdiccional, la decisión de la SCBA ha sido replicada por otros tribunales provinciales que, en casos de desalojos masivos o asentamientos informales, han exigido al Estado garantizar soluciones habitacionales previas y la participación de equipos sociales antes de autorizar la restitución del bien.

Este cambio interpretativo ha fortalecido la legitimidad de la justicia provincial como actor clave en la protección de los derechos fundamentales, al incorporar de manera explícita los estándares internacionales de derechos humanos y el principio pro persona. A su vez, consolida la idea de que la propiedad cumple una función social inescindible del deber estatal de asegurar la igualdad sustantiva y la inclusión habitacional (Ferrajoli, 2018; ONU-Hábitat, 2022).

En definitiva, la evolución de la jurisprudencia provincial argentina, ejemplificada por la SCBA en el caso *B., A. F.*, demuestra una transición hacia un modelo de justicia constitucional que concibe la propiedad como instrumento al servicio del bien común. Este enfoque promueve una tutela judicial efectiva, alejada del formalismo, y orientada a la realización práctica de la justicia social y la dignidad humana en la Argentina contemporánea.

2.3 Sistemas regionales comparados

En el contexto del análisis jurisprudencial comparado, la incorporación del derecho comparado resulta esencial para comprender los avances y desafíos en la protección del derecho a la vivienda y a la propiedad a nivel internacional. El examen de los sistemas regionales especialmente el europeo y el interamericano, junto con las doctrinas emanadas de órganos globales como el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC), enriquece el debate sobre la función social de la propiedad y las obligaciones estatales frente a situaciones de vulnerabilidad.

El derecho comparado permite identificar convergencias en la interpretación de los derechos fundamentales y la recepción de precedentes internacionales en los sistemas nacionales, generando un efecto irradiador que fortalece la tutela judicial y administrativa (Doherty, 2005).

Dentro del sistema europeo, el caso *Connors vs. Reino Unido* (TEDH, 2004) constituye un hito en la protección del derecho a la vivienda y de los derechos de las minorías étnicas. El conflicto surgió tras el desalojo de una familia romaní de un terreno municipal en Inglaterra, realizado sin garantías procesales adecuadas y bajo un régimen legal que permitía la expulsión sin control judicial.

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos, al examinar la compatibilidad del desalojo con el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos que protege el derecho al respeto del domicilio, determinó que la ausencia de una revisión judicial efectiva y la falta de proporcionalidad vulneraban el derecho a la vida privada y familiar (TEDH, 2004).

El Tribunal enfatizó que, aunque el derecho de propiedad y el interés público en la gestión del suelo son legítimos, el Estado tiene la obligación de garantizar procedimientos que permitan a los afectados defender su derecho a la vivienda ante una autoridad independiente. Este razonamiento consolidó el principio de que toda injerencia estatal debe ser “necesaria en una sociedad democrática”, ponderando la gravedad de la medida y la existencia de alternativas menos lesivas (Brems, 2007).

El impacto del caso *Connors* fue inmediato: promovió reformas en el Reino Unido y se convirtió en un referente para la jurisprudencia europea sobre desalojos, especialmente respecto de grupos vulnerables. La sentencia fortaleció el principio de proporcionalidad y la obligación estatal de prever remedios efectivos antes de ejecutar desalojos (O'Sullivan, 2015). Este estándar ha irradiado hacia otros sistemas jurídicos, influyendo en la forma en que los tribunales nacionales conciben la relación entre propiedad y vivienda.

En el plano latinoamericano, aunque el TEDH no tiene jurisdicción directa, los fundamentos de *Connors* han sido citados en decisiones de tribunales constitucionales y cortes supremas, influyendo en la comprensión del derecho a la vivienda como expresión del derecho a la vida privada y familiar, y en la necesidad de proteger a las comunidades en situación de vulnerabilidad frente a desalojos arbitrarios (Pisarello, 2017).

A nivel universal, el caso *Ben Djazia y Bellili vs. España* (Comité DESC, 2017) consolidó el derecho a la vivienda adecuada como derecho justiciable y exigible. La denuncia se originó tras el desalojo de una familia en extrema pobreza sin provisión de alternativa habitacional.

El Comité, al interpretar el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, sostuvo que los Estados deben adoptar medidas hasta el máximo de sus recursos disponibles para evitar desalojos sin alternativa digna, especialmente cuando se trata de familias con niños, adultos mayores o personas con discapacidad (CDESC, 1991; Comité DESC, 2017).

En su dictamen, el Comité reiteró que la vivienda adecuada debe reunir condiciones de habitabilidad, asequibilidad, accesibilidad y seguridad jurídica de la tenencia, conforme a la Observación General N.º 4 (CDESC, 1991). España fue considerada responsable por violación del derecho a la vivienda y se le recomendó reformar su legislación para garantizar protección judicial efectiva.

El impacto del caso *Ben Djazia y Bellili* trascendió el ámbito europeo: numerosos tribunales nacionales incluidos tribunales argentinos, han citado sus fundamentos para reforzar la exigencia de proporcionalidad en los desalojos y la obligación del Estado de

ofrecer soluciones habitacionales antes de autorizar medidas de desocupación (Sagüés, 2019).

La Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina también ha reconocido la relevancia de los dictámenes del Comité DESC como guías interpretativas que orientan la aplicación del principio de progresividad en materia de derechos sociales.

En conjunto, estos precedentes evidencian la creciente interacción dialógica entre sistemas regionales y universales de protección, que eleva el umbral de tutela y consolida el reconocimiento de la vivienda como un derecho fundamental, operativo y justiciable. La jurisprudencia comparada demuestra que la efectividad del derecho a la vivienda depende de procedimientos judiciales accesibles, del deber estatal de prevención y de la aplicación del principio de proporcionalidad frente a la tensión entre propiedad privada e inclusión social (Ferrajoli, 2018; Gelli, 2022).

3. JURISPRUDENCIA PROVINCIAL – ESTUDIO DE CASOS

La jurisprudencia provincial argentina en materia de derecho de propiedad y derecho a la vivienda digna conforma un panorama complejo, en el que la interacción entre los estándares internacionales, la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) y las particularidades locales produce respuestas jurídicas diferenciadas.

El examen de fallos de provincias como Corrientes, Chaco y Formosa permite advertir cómo los tribunales locales, enfrentados a realidades socioeconómicas y culturales diversas, han desarrollado criterios que dialogan con el derecho nacional e internacional y, en ciertos casos, anticipan soluciones innovadoras orientadas a la protección de sectores vulnerables y comunidades indígenas.

En Corrientes, los tribunales han incorporado de manera progresiva los principios de consulta previa y gradualidad en materia de conflictos territoriales indígenas. En diversos amparos promovidos por comunidades qom y guaraníes, el Superior Tribunal de Justicia ha sostenido que toda medida que afecte la posesión o tenencia tradicional de tierras debe sustentarse en procesos de diálogo genuino y con

participación efectiva de los interesados, conforme al Convenio 169 de la OIT y al artículo 75 inciso 17 de la Constitución Nacional.

Estas decisiones, inspiradas en la doctrina de la CSJN en *Comunidad Nam Qom c/ Provincia del Chaco* (2013), dispusieron la suspensión de desalojos hasta garantizar condiciones mínimas de seguridad jurídica y la creación de mesas interinstitucionales de trabajo (STJ Corrientes, 2019). Este enfoque evidencia un avance en la internalización de los estándares internacionales mediante herramientas adaptadas a las particularidades locales.

En Chaco, la jurisprudencia reciente consolida el estándar de protección reforzada para pueblos originarios y grupos vulnerables. En causas promovidas por comunidades wichí de El Sauzalito, el Superior Tribunal de Justicia articuló la tutela del derecho a la vivienda con los derechos al territorio y a la identidad cultural, exigiendo medidas cautelares de no innovar y la intervención de organismos técnicos especializados.

El tribunal citó precedentes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (*Comunidad Yakye Axa vs. Paraguay*, 2005) y de la CSJN, introduciendo además la obligación de monitoreo judicial periódico y de participación comunitaria en el diseño de políticas públicas (STJ Chaco, 2020). Este desarrollo muestra cómo los tribunales provinciales pueden fortalecer la recepción local de los estándares internacionales y ofrecer respuestas contextualizadas frente a la vulnerabilidad estructural.

En Formosa, la problemática de la Comunidad Qom Potae Napocna Navogoh (La Primavera) marcó un hito en la aplicación del principio pro persona y de la función social de la propiedad.

A partir de las medidas cautelares dispuestas en el marco de la causa tramitada ante la CSJN y su seguimiento a nivel provincial, los tribunales locales priorizaron la protección del derecho a la vivienda y a la tierra frente a intereses patrimoniales individuales, exigiendo la elaboración de alternativas habitacionales y la participación directa de la comunidad en el monitoreo de las políticas implementadas (CSJN, 2012). Este enfoque reafirma la indivisibilidad entre vivienda, territorio e identidad cultural y consolida un modelo de justicia participativa y preventiva.

El análisis comparado de estas experiencias provinciales revela patrones interpretativos comunes, como la incorporación del principio de gradualidad en los procedimientos de desalojo, la exigencia de consulta previa a pueblos indígenas y la utilización de medidas cautelares para asegurar la efectividad de los derechos fundamentales. Sin embargo, persisten diferencias en la profundidad de la recepción de los estándares internacionales y en la capacidad institucional para aplicar soluciones integrales.

Los tribunales provinciales suelen mostrar mayor sensibilidad contextual que la justicia nacional, aunque enfrentan limitaciones estructurales vinculadas con la disponibilidad de recursos, la resistencia de actores locales y la insuficiente capacitación en derechos humanos (Abramovich & Courtis, 2019).

En síntesis, la jurisprudencia provincial argentina constituye un laboratorio de innovación jurídica en materia de vivienda y propiedad. La interacción entre los estándares internacionales, la doctrina constitucional y la creatividad judicial local impulsa un modelo de justicia más equitativo y contextualizado. No obstante, el fortalecimiento de la coordinación interinstitucional y el cumplimiento efectivo de las decisiones siguen siendo desafíos pendientes para garantizar una protección real y sostenible de los derechos fundamentales en la Argentina contemporánea.

3.1 Análisis comparativo de fallos

La interpretación de los conflictos entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna en Argentina se realiza, desde la reforma de 1994, en el marco del bloque de constitucionalidad federal (art. 75 inc. 22 CN), que integra tratados internacionales de derechos humanos. En consecuencia, los jueces deben armonizar normas internas con estándares internacionales, tanto regionales (CADH y Corte IDH) como universales (PIDESC y Comité DESC), reconociendo el carácter funcional de la propiedad y su subordinación al interés social (CADH, 1969; CN, 1994). A la par, el artículo 11 del PIDESC consagra el derecho a un nivel de vida adecuado que incluye vivienda digna, imponiendo medidas estatales progresivas y no regresivas (PIDESC, 1966).

En este marco, la jurisprudencia comparada muestra una convergencia: la propiedad se ejerce en armonía con la dignidad y la proporcionalidad, especialmente ante desalojos y frente a personas o colectivos vulnerables. Por ello, la práctica judicial argentina dialoga con estándares interamericanos y europeos, y con los dictámenes del Comité DESC, que refuerzan la exigibilidad del derecho a la vivienda (CDESC, 1991; CDESC, 1997).

La Corte IDH ha desarrollado criterios relevantes para conflictos de vivienda y territorio, destacando la protección reforzada de comunidades indígenas y la exigencia de soluciones estatales efectivas. En Yakye Axa vs. Paraguay (2005), Sawhoyamaxa vs. Paraguay (2006) y Xákmok Kásek vs. Paraguay (2010), la Corte reconoce la interdependencia entre territorio, identidad cultural y condiciones de vida (incluida la vivienda adecuada), y ordena medidas concretas (Corte IDH, 2005; 2006).

Más recientemente, en Lhaka Honhat vs. Argentina (2020), el tribunal declara la responsabilidad estatal por afectar el uso y goce del territorio y establece la obligación de garantizar vivienda, agua y alimentación adecuadas como parte del contenido de los DESCA (Corte IDH, 2020). Estos precedentes orientan a los jueces a aplicar proporcionalidad, consulta previa y prevención de daño irreparable en desalojos que involucren pueblos indígenas.

A partir del art. 8 CEDH, el Tribunal considera el desalojo como injerencia grave que exige control de proporcionalidad y garantías procesales. En Connors v. Reino Unido (2004) declara violado el art. 8 por desalojo de familia romaní sin salvaguardas; en McCann v. Reino Unido (2008) exige control judicial de proporcionalidad aun sin título formal; en Yordanova v. Bulgaria (2012) afirma que la mera ilegalidad no basta si el desalojo causa indigencia; y en Winterstein v. Francia (2013) sanciona la falta de alternativas razonables para comunidades nómadas (TEDH, 2004; 2008; 2012; 2013).

Comité DESC. En I.D.G. v. España (2015), Ben Djazia y Bellili v. España (2017) y López Albán v. España (2019), el Comité establece que los desalojos deben ser excepcionales, con evaluación de vulnerabilidades, garantías procesales y alternativas habitacionales efectivas, especialmente con niños, adultos mayores o personas con

discapacidad (CDESC, 2015; 2017; 2019). Estos criterios han sido crecientemente citados por tribunales argentinos para evitar desalojos que deriven en situación de calle.

En Colombia, la Corte Constitucional utiliza tutela para proteger vivienda en casos de vulnerabilidad (p. ej., SU-360/99, T-585/06, T-239/13). En Brasil, el STF afirma la función social de la propiedad y valida políticas de regularización urbana (art. 5, XXIII y Estatuto da Cidade). En Costa Rica, la Sala Constitucional exige reubicación o medidas menos gravosas en desalojos de asentamientos irregulares. Esta convergencia latinoamericana refuerza que la propiedad se armoniza con igualdad sustantiva y dignidad (Ferrajoli, 2018).

3.1.1. Provincia de Corrientes: aplicación de estándares de gradualidad

En la jurisprudencia de Corrientes, la referencia a estándares de gradualidad para resolver conflictos de desalojo se vincula con la recepción interna de los parámetros internacionales sobre desalojos forzosos y vivienda adecuada. En particular, se observa una interpretación dinámica y contextual de los derechos fundamentales, inspirada en la Observación General Nº 7 del Comité DESC, que exige que los desalojos sean excepcionales, cuenten con garantías mínimas y exploren alternativas habitacionales, y en la protección de pueblos indígenas prevista por el Convenio Nº 169 de la OIT (CDESC, 1997; OIT, 1989).

Bajo esta perspectiva, la respuesta jurisdiccional tiende a evitar soluciones automáticas y a exigir una ponderación caso a caso, atendiendo a la vulnerabilidad y a los impactos habitacionales de la ejecución (CDESC, 1991; CDESC, 1997).

En ese marco, se advierte en decisiones recientes publicadas por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, con un énfasis procesal que incluye la valoración de antecedentes sociales y la necesidad de motivación reforzada cuando la restitución del inmueble pueda ocasionar daños irreparables (Cámara Civil y Comercial de Corrientes, 2025).

Estas líneas se sustentan en que el proceso de desalojo no se agota en la verificación del título patrimonial, sino que exige considerar las circunstancias

personales y habitacionales de los ocupantes y la disponibilidad real de alternativas que eviten el desamparo (CDESC, 1997).

Asimismo, la práctica jurisdiccional provincial muestra una articulación creciente con organismos administrativos (áreas de desarrollo social y vivienda) para coordinar respuestas que hagan posible el cumplimiento de las decisiones sin producir situaciones de calle. Ello se alinea con la obligación estatal de adoptar medidas razonables y progresivas para garantizar la vivienda adecuada, tal como emana del artículo 11 del PIDESC y de la Observación General Nº 4 (CDESC, 1991). En este contexto, la suspensión temporal de lanzamientos o la implementación escalonada de medidas aparecen como herramientas procesales legítimas cuando resultan indispensables para proteger la dignidad y prevenir perjuicios irreversibles (CDESC, 1997).

La recepción doctrinaria de estas prácticas valora que la gradualidad, concebida como metodología de proporcionalidad y razonabilidad, contribuye a una tutela judicial más efectiva y humanizada sin desconocer la seguridad jurídica propia del derecho de propiedad (Sagüés, 2012; Gelli, 2022).

No obstante, se reconocen desafíos operativos: ausencia de parámetros uniformes sobre los plazos razonables de suspensión, capacidad estatal desigual para ofrecer alternativas oportunas y riesgos de incertidumbre para titulares registrales. En consecuencia, se señala la conveniencia de protocolos claros que delimiten condiciones y alcances de la gradualidad, a fin de equilibrar el interés patrimonial con la protección de derechos sociales (Abramovich & Courtis, 2019).

Por todo ello, la experiencia correntina sugiere un camino de armonización entre propiedad y vivienda que privilegia la proporcionalidad, la motivación reforzada y el trabajo interinstitucional. La gradualidad no equivale a un freno indefinido del proceso, sino a un escalonamiento responsable que compatibiliza la ejecución de la sentencia con salvaguardas orientadas a la dignidad humana y a la prevención del desamparo, en línea con los compromisos internacionales asumidos por el Estado argentino (CDESC, 1991; CDESC, 1997; OIT, 1989).

3.1.2. Provincias de Chaco y Formosa: conflictos con comunidades originarias

En el marco de la articulación entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna, la situación de las comunidades originarias en las provincias de Chaco y Formosa representa un escenario paradigmático de las tensiones entre los derechos individuales y los derechos colectivos en contextos de desigualdad estructural.

Las disputas por la tierra y el acceso a recursos básicos en el norte argentino revelan la persistencia de conflictos históricos donde la dimensión cultural y comunitaria de los derechos indígenas colisiona con intereses privados, políticas públicas insuficientes y la tradicional interpretación patrimonialista del derecho civil (Abramovich & Courtis, 2019).

En la provincia del Chaco, la problemática territorial se agrava por la expansión agropecuaria y la presión sobre tierras ancestrales. En este contexto, las actuaciones judiciales iniciadas por comunidades wichí y qom —particularmente las derivadas del precedente *Comunidad Nam Qom c/ Provincia del Chaco* (CSJN, 2013)— han motivado la adopción de medidas cautelares orientadas a suspender desalojos y a promover espacios de diálogo interinstitucional.

El Superior Tribunal de Justicia del Chaco ha receptado los principios de consulta previa, libre e informada y de protección reforzada, inspirados en el Convenio Nº 169 de la OIT, la Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas y la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (*Comunidad Indígena Lhaka Honhat vs. Argentina*, 2020). Estos estándares exigen que toda decisión judicial o administrativa que afecte a los pueblos originarios incorpore su participación efectiva y contemple la adopción de medidas progresivas para garantizar el acceso a la tierra y a la vivienda adecuada (OIT, 1989; Corte IDH, 2020).

En Formosa, la situación presenta características semejantes. El caso *Comunidad Qom Potae Napocna Navogoh (La Primavera) c/ Provincia de Formosa* (CSJN, 2012) constituye un precedente emblemático en el reconocimiento de la interdependencia entre vivienda, territorio y dignidad cultural.

En dicho fallo, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ordena al Estado provincial adoptar medidas inmediatas para asegurar condiciones de vida adecuadas,

prevenir nuevos hechos de violencia y garantizar la participación directa de la comunidad en el proceso de regularización dominial. A partir de este precedente, los tribunales formoseños han dictado decisiones orientadas a suspender desalojos y a promover soluciones habitacionales culturalmente adecuadas, con la intervención de equipos interdisciplinarios y organismos estatales de desarrollo social y territorial (CSJN, 2012; Gelli, 2022).

El análisis conjunto de los casos de Chaco y Formosa muestra una evolución progresiva en la internalización de los estándares internacionales, aunque persisten brechas entre la sentencia y su implementación efectiva. Las comunidades indígenas denuncian obstáculos derivados de la insuficiencia de recursos públicos, la resistencia de intereses económicos y la falta de articulación entre los organismos responsables de ejecutar las resoluciones judiciales.

Esta situación refleja que la judicialización, si bien constituye un avance, resulta insuficiente sin una política pública integral que aborde la regularización dominial, la participación comunitaria y el acceso a servicios esenciales (Abramovich y Courtis, 2019).

La resolución sostenible de estos conflictos requiere la institucionalización de mesas de diálogo permanentes, la capacitación de operadores judiciales y administrativos en derechos indígenas y la creación de mecanismos de monitoreo judicial continuo. Asimismo, la difusión de buenas prácticas provinciales y la evaluación del impacto social y cultural de las medidas adoptadas fortalecerían la efectividad de las sentencias y la legitimidad de las políticas habitacionales.

En conclusión, la experiencia de Chaco y Formosa evidencia un proceso de transición hacia un modelo pluralista de justicia habitacional, donde el derecho de propiedad se concilia con la función social y la protección de los derechos colectivos.

La sensibilidad cultural, la participación efectiva y la justicia social emergen como ejes estructurales para garantizar una protección integral de los derechos fundamentales en el marco del bloque de constitucionalidad federal y los compromisos internacionales asumidos por la República Argentina (Sagüés, 2019; Corte IDH, 2020).

3.2 Identificación de patrones jurisprudenciales

El análisis de la jurisprudencia provincial en Corrientes, Chaco y Formosa permite identificar patrones convergentes y divergentes en la articulación entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna. Estas líneas de continuidad y ruptura reflejan un proceso de transformación gradual del razonamiento judicial argentino hacia una comprensión más amplia de los derechos económicos, sociales y culturales, en consonancia con el bloque de constitucionalidad federal (Abramovich y Courtis, 2019; Sagüés, 2019).

Un primer patrón común es la internalización de estándares internacionales emanados del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Corte Interamericana de Derechos Humanos y el Convenio Nº 169 de la OIT.

Esta recepción no se limita a una invocación formal, sino que se traduce en medidas judiciales concretas: suspensión de desalojos hasta garantizar condiciones mínimas de dignidad, incorporación de la consulta previa, libre e informada, y obligación de motivar las resoluciones con base en la proporcionalidad y el principio pro persona (CESCR, 1997; OIT, 1989).

En Corrientes, los tribunales han avanzado en la aplicación del principio de gradualidad, condicionando la ejecución de desalojos a la existencia de alternativas habitacionales adecuadas y a la intervención estatal efectiva. La Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial ha dispuesto medidas de suspensión temporaria y articulación interinstitucional, adoptando un enfoque participativo que trasciende la lógica patrimonialista clásica (STJ Corrientes, 2020).

En Chaco y Formosa, los tribunales provinciales exhiben un patrón jurisprudencial que vincula la vivienda digna con el territorio y la identidad cultural, en el marco de los derechos de los pueblos originarios. Las decisiones inspiradas en los precedentes *Comunidad Nam Qom c/ Provincia del Chaco* (CSJN, 2013) y *Comunidad Qom Potae Napocna Navogoh (La Primavera) c/ Provincia de Formosa* (CSJN, 2012) afirman la indivisibilidad de los derechos humanos y consolidan el principio de protección reforzada para comunidades en situación de vulnerabilidad (Corte IDH, 2020).

La incorporación de informes interdisciplinarios, la participación de organismos especializados y el monitoreo judicial permanente refuerzan una práctica jurisdiccional más sensible al contexto social y cultural (Gelli, 2022).

El patrón dominante en la aplicación de estándares internacionales se observa en la utilización de la Observación General Nº 7 del CESCR y de las pautas de consulta previa del Convenio Nº 169 de la OIT como criterios hermenéuticos obligatorios. Estos instrumentos orientan la interpretación judicial hacia la protección integral de la persona y la comunidad, subordinando el ejercicio del dominio a la función social de la propiedad (Ferrajoli, 2018).

En casos de inminentes desalojos de familias indígenas o grupos vulnerables, los tribunales provinciales aplican el principio de proporcionalidad para diferir la ejecución forzosa hasta la adopción de soluciones habitacionales efectivas, priorizando el respeto a la dignidad humana y la no regresividad de los derechos (CESCR, 1997; Corte IDH, 2017).

No obstante, los avances doctrinarios conviven con desafíos significativos. La jurisprudencia revela una diversidad interpretativa derivada de la capacidad institucional desigual y de la ausencia de protocolos nacionales uniformes. Mientras que Corrientes privilegia la institucionalización del diálogo y la coordinación interinstitucional, Chaco y Formosa enfatizan la tutela cautelar y la intervención interdisciplinaria. Esta heterogeneidad refleja la flexibilidad de los estándares internacionales, pero también la fragmentación normativa y operativa entre jurisdicciones (Abramovich & Courtis, 2019).

Un problema recurrente reside en la tensión entre la protección de derechos colectivos y la seguridad jurídica del dominio privado. Los tribunales buscan equilibrar la tutela de la vivienda digna con la estabilidad patrimonial, pero la implementación efectiva de las sentencias tropieza con limitaciones estructurales: falta de recursos, resistencia de actores económicos locales y escasa articulación entre organismos públicos.

La exigencia de monitoreo judicial continuo y la participación de organismos administrativos y sociales constituyen avances, aunque su eficacia depende de una

agenda sostenida de coordinación interinstitucional y de formación judicial especializada en derechos humanos (Sagüés, 2019; Gelli, 2022).

En síntesis, la identificación de patrones jurisprudenciales provinciales revela una transformación estructural del paradigma judicial argentino: la función social de la propiedad y la dignidad humana se erigen como ejes centrales del razonamiento jurídico. La incorporación de la gradualidad, la consulta previa, y la protección diferenciada de pueblos originarios y sectores vulnerables constituyen avances sustantivos hacia un modelo de justicia habitacional inclusiva, acorde con los compromisos internacionales asumidos por el Estado argentino (CESCR, 1997; Corte IDH, 2017; OIT, 1989).

3.2.1. Doctrina, derecho y jurisprudencia en clave patrimonialista: la propiedad privada como derecho real fuerte

En el sistema argentino, el derecho real de dominio constituye la base estructural de la organización jurídica de los bienes y opera con una protección reforzada que trasciende lo simbólico. Tal tutela se ancla, en primer término, en el artículo 17 de la Constitución Nacional, que consagra la inviolabilidad de la propiedad y condiciona toda privación a los requisitos de ley, utilidad pública y previa indemnización, fijando el umbral formal de cualquier afectación (Gelli, 2022).

Este marco se complementa con la dogmática civil y registral del Código Civil y Comercial, que define el dominio perfecto como el derecho real más amplio usar, gozar y disponer dentro de límites legales, y precisa sus notas de perpetuidad y exclusividad, asegurando previsibilidad al tráfico y estabilidad a las situaciones jurídicas patrimoniales (arts. 1941–1943 CCyC) (Lorenzetti, 2014; Rivera Y Medina, 2014).

En el plano interamericano, el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos reconoce el derecho de propiedad y admite su subordinación al interés social, pero no su supresión, exigiendo que toda restricción satisfaga legalidad, finalidad legítima y, en su caso, indemnización justa (CADH, 1969).

La doctrina clásica argentina ha entendido que la llamada "función social" del dominio estructura límites institucionales y no vacía el contenido esencial del derecho, de modo que la satisfacción de fines sociales debe canalizarse por vías constitucionales como la expropiación, las servidumbres legales o políticas públicas específicas, y no mediante la transferencia directa de cargas al patrimonio de particulares (Alterini, 2010; Borda, 2008; Sagüés, 2019).

La jurisprudencia nacional ha sostenido históricamente una lectura robusta del artículo 17 CN, afirmando que la garantía de propiedad protege un contenido patrimonial amplio y justifica remedios efectivos frente a afectaciones ilegítimas. Sobre esa tradición se asienta hoy una línea que, sin desconocer los estándares internacionales de derechos humanos, mantiene la prioridad del dominio cuando la ocupación carece de título o cuando el interés social no se ha vehiculizado por los instrumentos constitucionales adecuados, especialmente en conflictos de desalojo donde existe título válido y se cumple el debido proceso (Gelli, 2022; Rivera Y Medina, 2014).

En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha reconocido, en casos relativos a comunidades indígenas, que la tutela de derechos colectivos puede exigir medidas de protección y suspensión de actos lesivos; sin embargo, esa protección no equivale a desnaturalizar el régimen del dominio ni a convertir la vulnerabilidad en excepción per se frente a la restitución, sino a exigir ponderación y coordinación estatal para compatibilizar derechos en tensión (CSJN, 2012; CSJN, 2013).

Desde el derecho interamericano, la Corte IDH ha fijado estándares que confirman este equilibrio. En *Salvador Chiriboga vs. Ecuador*, el Tribunal declaró la responsabilidad estatal por vulneración del derecho de propiedad al ejecutar una afectación prolongada e indemnizada de modo insuficiente, aun cuando la finalidad invocada fuera legítima; allí precisó que el interés social no autoriza restricciones carentes de base legal, de proporcionalidad o de indemnización adecuada (Corte IDH, 2008; 2011).

Esta línea se proyecta en la jurisprudencia regional que tutela manifestaciones complejas del patrimonio acciones societarias, concesiones, subrayando que la propiedad mantiene un estatuto exigible y no residual en el sistema convencional (Corte IDH, 2001; 2015).

En el ámbito provincial, las decisiones más recientes muestran una práctica que, aun incorporando gradualidad, informes sociales y articulación interinstitucional para evitar daños irreparables, conserva la distinción conceptual entre obligaciones estatales en materia de vivienda y el haz de facultades del titular dominial.

De allí que, cuando la ocupación es sin derecho, los tribunales dispongan soluciones que aseguran la restitución con criterios de razonabilidad diferimientos temporales, coordinación con áreas sociales, alternativas habitacionales a cargo del Estado, sin transformar la precariedad en un título oponible al propietario (Abramovich y Courtis, 2019; Sagüés, 2019).

En este enfoque, la protección a grupos vulnerables se garantiza a través de políticas públicas y de estándares de ejecución compatibles con la dignidad humana, no por la supresión del remedio real.

La articulación dogmática que emerge de normas, doctrina y jurisprudencia permite concluir que la propiedad privada no ocupa un lugar subalterno frente al derecho a la vivienda; por el contrario, mantiene fuerza estructural cuando existe título legítimo y la ocupación carece de causa jurídica.

La prioridad del dominio cede únicamente bajo condiciones constitucionales y convencionales estrictas ley, finalidad legítima, proporcionalidad y justa indemnización o cuando concurren estándares de protección que imponen deberes positivos al Estado para evitar el desamparo, sin trasladar dichas cargas al titular del bien (CADH, 1969; CCyC, arts. 1941–1943).

Esta comprensión preserva la seguridad jurídica como condición de posibilidad de políticas habitacionales sostenibles y evita que la jurisdicción sustituya, por vía de hecho, los instrumentos legislativos previstos para compatibilizar propiedad, interés social y vivienda (Alterini, 2010; Gelli, 2022; Rivera & Medina, 2014).

CAPITULO IV - EL SISTEMA VIGENTE EN CUESTIÓN

1. SÍNTESIS CRÍTICA DEL SISTEMA VIGENTE

El análisis del sistema jurídico argentino en relación con los derechos de propiedad y vivienda digna permite constatar la existencia de una profunda tensión estructural que compromete la efectividad de ambos.

En la teoría, la Constitución Nacional reconoce simultáneamente la inviolabilidad de la propiedad privada (artículo 17) y el derecho a una vivienda digna (artículo 14 bis), situando a estos derechos en el núcleo de la organización social y del Estado democrático de derecho. Sin embargo, en la práctica se observa que su protección dista de ser armónica, debido a carencias normativas, desajustes procesales y falta de coordinación entre órdenes jurídicos, que generan resultados dispares e incluso contradictorios (Gelli, 2019; Sagüés, 2018).

Desde una perspectiva constitucional, la propiedad y la vivienda se reconocen como prerrogativas fundamentales e interdependientes, en tanto constituyen condiciones materiales indispensables para el ejercicio de la libertad individual y para la cohesión social (Ferrajoli, 2018).

No obstante, la regulación constitucional revela vacíos significativos en cuanto a la manera de garantizar el acceso a la vivienda, así como un predominio de criterios civilistas que priorizan la protección patrimonial del dominio por sobre las exigencias de justicia social.

Esta deficiencia estructural se manifiesta como una contradicción sustancial que aparece cuando el avance del derecho constitucional, la legislación y el derecho internacional en materia de protección de los derechos fundamentales, especialmente el acceso a la vivienda, no consigue articularse de manera coherente con los intereses ni con la voluntad de los actores intervinientes.

Ello ha derivado en un desequilibrio estructural, donde el derecho a la vivienda suele quedar relegado a un plano meramente programático, sin instrumentos procesales idóneos para su plena vigencia.

Las dificultades no se limitan a la ausencia de normas específicas, sino que se extienden a las ineficiencias procesales que afectan el acceso a la justicia. Procesos excesivamente largos, falta de especialización judicial, ausencia de criterios uniformes para la ponderación de derechos y escasez de recursos cautelares adecuados evidencian que el sistema vigente no logra responder con eficacia a los conflictos que involucran la propiedad y la vivienda (Binder, 2016).

Estas deficiencias procesales resultan especialmente graves en contextos de desalojos, donde la urgencia de una resolución justa contrasta con los tiempos dilatados y con la escasa consideración de la vulnerabilidad social de los afectados (Pisarello, 2017).

En consecuencia, la principal crítica al sistema vigente radica en la fragmentación y falta de articulación entre el derecho civil y el constitucional. Mientras el primero mantiene un enfoque patrimonialista que tiende a invisibilizar tanto la función social de la propiedad como las condiciones de vida de quienes la habitan, el segundo introduce una perspectiva garantista que reclama respuestas integrales y respetuosas de la dignidad humana.

Esta ausencia de coordinación genera vacíos de tutela, resoluciones judiciales contradictorias y un elevado grado de inseguridad jurídica. Una alternativa posible sería que los conflictos se resolvieran en instancias previas a la Suprema Corte provincial; sin embargo, la carencia de datos sistematizados impide confirmar esta idea.

Asimismo, puede plantearse que la litigiosidad en esta materia responde más a un uso estratégico del proceso judicial como herramienta para visibilizar la problemática y colocarla en la agenda pública, que a una verdadera búsqueda de soluciones estructurales.

Esta dinámica se desarrolla en un escenario caracterizado por la falta de información sistematizada y por el desconocimiento general de la magnitud real del conflicto, lo que dificulta dimensionar adecuadamente su alcance y diseñar respuestas eficaces.El

objetivo es ofrecer un diagnóstico completo de las falencias del sistema, a fin de sustentar posteriormente los lineamientos de reforma y propuestas interpretativas orientadas a garantizar una protección equilibrada y efectiva de ambos derechos fundamentales.

1.1 Vacíos normativos y disfuncionalidades procesales

El análisis del régimen jurídico argentino en materia de propiedad y vivienda pone de relieve la existencia de significativos vacíos normativos (lagunas del derecho) que obstaculizan la tutela efectiva de ambos derechos. Tales vacíos, entendidos como la ausencia de disposiciones claras y completas, constituyen un déficit estructural que afecta la seguridad jurídica y debilita la vigencia del Estado constitucional de derecho. (De Rosa, 2017)

En primer lugar, se advierte que el derecho a la vivienda digna, consagrado en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y reforzado por tratados internacionales de jerarquía constitucional (artículo 75 inciso 22 CN), carece aún de una ley marco que reglamente sus alcances, mecanismos de adjudicación y garantías de acceso.

Esta omisión legislativa genera una profunda incertidumbre, tanto para los operadores jurídicos como para los destinatarios de políticas habitacionales, ya que el mandato constitucional se mantiene en gran medida como una declaración programática desprovista de instrumentos eficaces para su materialización (Lorenzetti, 2017).

En el ámbito de la propiedad privada, la insuficiente regulación de situaciones de posesión precaria, la falta de mecanismos adecuados para la regularización dominial y la ausencia de recursos específicos contra desalojos arbitrarios refuerzan la vulnerabilidad jurídica de amplios sectores sociales.

Estas carencias se traducen en la proliferación de asentamientos informales sin acceso a servicios básicos, en la ejecución de desalojos sin alternativas de reubicación y en la imposibilidad de garantizar seguridad patrimonial a miles de familias.

El fenómeno de los vacíos normativos no puede considerarse una simple deficiencia técnica, sino un problema de justicia social que impacta directamente en la igualdad real y en la cohesión comunitaria

Los procedimientos judiciales, en especial aquellos relativos a la reivindicación y el desalojo, suelen caracterizarse por su excesiva formalidad, dilación y falta de sensibilidad social, lo cual contradice el principio de tutela judicial efectiva reconocido en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (artículo 25) y en la propia Constitución Nacional (artículo 18).

La lentitud de los procesos, la falta de especialización de jueces y operadores, la fragmentación de competencias entre fueros civiles y constitucionales y la ausencia de mecanismos alternativos de resolución de conflictos constituyen los principales obstáculos (Binder, 2016).

Un ejemplo paradigmático de estas disfuncionalidades se observa en los procedimientos de desalojo, donde la regla general es la aplicación automática de la restitución de la cosa al propietario, sin prever audiencias para la valoración de la vulnerabilidad de los ocupantes ni instancias de mediación obligatoria.

La inexistencia de protocolos claros para suspender temporalmente los desalojos en casos de extrema necesidad coloca en riesgo derechos fundamentales de niños, personas mayores y personas con discapacidad, lo que ha sido advertido por la doctrina y la jurisprudencia nacional (Corti, 2020).

En este contexto, se concluye que los vacíos normativos y las deficiencias procesales no solo generan inseguridad jurídica, sino que también propician decisiones judiciales desiguales y, en ocasiones, contradictorias. Ello demuestra la necesidad de construir un marco legal y procesal integral, capaz de traducir el mandato constitucional en mecanismos concretos de protección y que incorpore los estándares internacionales en materia de derechos humanos (ONU-Hábitat, 2022).

1.2 Desarticulación entre derecho civil y constitucional

La interacción entre el derecho civil y el derecho constitucional en materia de propiedad y vivienda se caracteriza por una marcada falta de articulación, que genera tensiones tanto normativas como jurisprudenciales.

Mientras el derecho civil mantiene una visión patrimonialista, centrada en la exclusividad y defensa de la titularidad, el derecho constitucional introduce un enfoque garantista que obliga al Estado a asegurar condiciones mínimas de dignidad habitacional. Sin embargo, estas garantías políticas o primarias deben ser complementadas por garantías jurisdiccionales o secundarias (Ferrajoli, 2018).

Esta desarticulación se refleja con particular intensidad en los casos de desalojos. Desde la perspectiva civil, el énfasis se coloca en la restitución inmediata de la posesión al titular registral, mientras que desde el prisma constitucional se exige la ponderación de intereses y la prevención de situaciones de desamparo.

La ausencia de un puente normativo claro entre ambos sistemas deriva en respuestas judiciales dispares, generando inseguridad jurídica y afectando de manera desproporcionada a los sectores más vulnerables (Etchichury, 2015)

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha advertido esta problemática y, en precedentes emblemáticos, ha sostenido que las normas civiles deben interpretarse a la luz de los Principios Constitucionales y de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos.

La experiencia comparada refuerza esta conclusión. En España, el artículo 47 de la Constitución reconoce el derecho a la vivienda, pero la Ley de Enjuiciamiento Civil no prevé suspensiones automáticas en casos de vulnerabilidad, quedando la protección de derechos fundamentales sujeta a la discrecionalidad.

En Colombia, la *Corte Constitucional, a través de las sentencias T-585/06 y T-239/13*, ha establecido que los desalojos solo pueden autorizarse si existen medidas previas de protección y alternativas habitacionales, además, deben ser compatibles con la dignidad humana**,** respetar el principio de proporcionalidad y estar acompañados de alternativas habitacionales para evitar agravar la exclusión social.

Dichos precedentes muestran cómo la falta de articulación entre los órdenes normativos genera inseguridad y vacíos de tutela, incluso en sistemas jurídicos que reconocen ambos derechos.

La superposición de normas, la fragmentación de competencias y la ausencia de protocolos de ponderación refuerzan la conclusión de que la armonización entre derecho civil y constitucional es ineludible. Tal armonización debe garantizar la primacía de los derechos fundamentales sin anular la tutela de la propiedad privada, integrando ambos valores bajo un esquema de justicia social y seguridad jurídica (Tedeschi, S., 2017).

La colisión entre propiedad privada y vivienda digna es un conflicto estructural entre derechos de distinta fisonomía: uno esencialmente defensivo y de eficacia inmediata (propiedad) y otro predominantemente prestacional y de realización progresiva (vivienda).

Esta diferencia no impide su interdependencia material: sin condiciones habitacionales mínimas se empobrece el ejercicio de libertades civiles, y sin protección del dominio se erosiona la seguridad jurídica que sostiene la inversión y el desarrollo. La clave teórica radica en construir un marco de armonización que permita compatibilizar ambas garantías sin vaciar su contenido esencial, mediante reglas de ponderación, límites razonables y obligaciones estatales diferenciadas.

El bloque de constitucionalidad fija el parámetro normativo superior de análisis. La Constitución Nacional tutela la propiedad como derecho inviolable y de defensa reforzada (arts. 14, 17 y 28), mientras reconoce la vivienda digna como objetivo de política social con jerarquía constitucional (art. 14 bis y art. 75 inc. 22 por los tratados de derechos humanos).

En el plano internacional, el derecho a una vivienda adecuada surge del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11), cuya operatividad exige progresividad, no regresividad y utilización del máximo de recursos disponibles. El control de convencionalidad impone interpretar el derecho interno conforme a estos estándares y preferir soluciones compatibles con la dignidad humana y la igualdad sustantiva.

La caracterización dogmática de ambos derechos orienta la solución de casos. La propiedad se articula como un derecho subjetivo con núcleo esencial de exclusión erga *omnes* y facultades de usar, gozar y disponer, sometido a límites de interés público y al principio de razonabilidad.

La vivienda, por su parte, se presenta como un derecho social de acceso y habitabilidad que genera obligaciones de respeto, protección y cumplimiento, como evitar desalojos arbitrarios, regular actores privados y desplegar políticas para asegurar estándares mínimos. La compatibilidad se logra si la protección dominial no imposibilita el cumplimiento del "contenido mínimo" del derecho a la vivienda y si las políticas de vivienda no imponen a particulares cargas que desnaturalicen el dominio.

La función social de la propiedad opera como bisagra conceptual. Aunque la Constitución no incorpora expresamente esa cláusula, el ordenamiento vigente reconoce límites sustantivos y finalidades públicas que densifican la titularidad dominial (poder de policía, regulación urbanística y ambiental, tributos no confiscatorios, expropiación con indemnización).

El Código Civil y Comercial refuerza esta visión al exigir que el ejercicio de los derechos no cause un daño ilícito y considere derechos de incidencia colectiva y el ambiente, lo que habilita calibrar el uso del dominio con fines de cohesión social. La función social no convierte a la propiedad en puramente instrumental, pero sí impide concepciones absolutas incompatibles con la justicia distributiva y la igualdad real.

La metodología de ponderación proporciona una técnica verificable para resolver choques y colisiones de derechos. Ante medidas de lanzamiento o restitución posesorias, el test de proporcionalidad exige, como primera medida, idoneidad de la medida para proteger el dominio; segundo, necesidad, descartando alternativas menos lesivas (por ejemplo, plazos de cumplimiento, mediación o soluciones habitacionales transitorias); y tercero, proporcionalidad en sentido estricto, sopesando los beneficios de la restitución inmediata frente al perjuicio grave e irreparable para personas en situación de vulnerabilidad.

Un estándar reforzado se justifica cuando hay niños, personas mayores o con discapacidad, o cuando el desalojo empuja a la calle, por el impacto intensificado sobre la dignidad y la salud.

La noción de contenido esencial previene soluciones que anulan el derecho. En propiedad, dicho contenido incluye la facultad de exclusión y el derecho a no ser desapoderado sin ley y sin indemnización cuando corresponda; en vivienda, comprende la prohibición de desalojos forzosos sin garantías procesales mínimas (notificación adecuada, audiencia previa, evaluación de vulnerabilidad y alternativas razonables) y la obligación estatal de asegurar un umbral de habitabilidad. Cualquier decisión judicial o administrativa que, de facto, extinga estas garantías cae fuera de los márgenes de la razonabilidad constitucional.

La tríada de obligaciones estatales (respetar, proteger y cumplir) delimita responsabilidades diferenciadas del poder público. Respetar implica abstenerse de ejecutar desalojos sin salvaguardas. Proteger conlleva regular a actores privados (propietarios, desarrolladores, intermediarios) para evitar prácticas abusivas; cumplir supone diseñar y financiar políticas que incrementen la oferta de vivienda, urbanicen asentamientos y regulen el suelo.

El reparto de cargas no habilita trasladar al propietario individual la responsabilidad de suplir carencias estructurales; esa es, constitucionalmente, una función indelegable del Estado, bajo mecanismos generales y no casuísticos. La igualdad sustantiva y la prohibición de discriminación actúan como principios transversales.

La afectación del derecho a la vivienda produce daños amplificados en mujeres jefas de hogar, niñez, personas con discapacidad y comunidades indígenas; por ello, las medidas de tutela deben incorporar perspectiva de género, enfoque de ciclo de vida y pertinencia cultural. La ponderación que ignore estas variables tiende a reproducir desigualdades y viola el mandato de remover obstáculos de hecho a la igualdad real.

La eficacia horizontal de los derechos fundamentales justifica la existencia de límites y deberes entre particulares. La propiedad no se ejerce en un vacío, sino que su

concreción convive con intereses contrapuestos y con los derechos fundamentales de terceros.

En esta línea, la doctrina de la *Drittwirkung* elaborada por el Tribunal Constitucional alemán sostiene que los derechos fundamentales proyectan efectos interprivados, lo que exige que jueces y legisladores diseñen reglas que, sin desnaturalizar el dominio, prevengan resultados manifiestamente desproporcionados cuando el ejercicio rígidamente patrimonial provoque una lesión grave a derechos básicos de personas vulnerables (Alexy, 1993).

Esta concepción ha tenido recepción en el derecho argentino a través del proceso de constitucionalización del derecho privado, donde la interpretación de las normas civiles debe realizarse a la luz de la Constitución y de los tratados internacionales de derechos humanos (Bidart Campos, 1989; Lorenzetti, 2014; Sagüés, 2011).

Remedios calibrados, tales como la fijación de plazos razonables de desalojo, la exigencia de mediaciones obligatorias y la coordinación con agencias sociales, ejemplifican esta eficacia interprivada regulada.

El federalismo funcional condiciona la arquitectura de soluciones. Provincias y municipios ostentan competencias primarias en materia de ordenamiento territorial, uso del suelo, urbanización y vivienda social, mientras la Nación define pautas generales y financiamiento.

La armonización constitucional exige coordinación interjurisdiccional, reglas de articulación y protocolos comunes que eviten asimetrías injustificadas y promuevan previsibilidad en la tutela judicial de conflictos habitacionales.

El principio de no regresividad acota el espacio de políticas públicas en contextos de restricción fiscal. Recortes que deterioren niveles de protección previamente alcanzados requieren justificación estricta, evaluación de impacto y proporcionalidad; de lo contrario, vulneran el compromiso de progresividad en derechos sociales.

Cuando existe crisis macroeconómica, la doctrina constitucional demanda que el Estado pruebe que no había medidas alternativas menos gravosas y que la afectación no recayó desproporcionadamente sobre grupos en mayor vulnerabilidad.

La reserva del posible no puede convertirse en cláusula de inmunidad frente a obligaciones mínimas. Si bien los derechos sociales dependen de recursos, el Estado debe acreditar esfuerzos concretos de movilización presupuestaria, priorización y eficiencia, además de activar instrumentos normativos (captura de plusvalías, bancos de tierra, coordinación fiscal) que expandan su capacidad. El contenido mínimo del derecho a la vivienda (evitar la desprotección absoluta)no puede diferirse indefinidamente por razones meramente administrativas o de gestión.

La doctrina de las garantías procesales efectivas asegura que el conflicto se tramite con salvaguardas mínimas. En los casos de desalojo, deben imponerse audiencias para oír a las partes, peritajes sociales interdisciplinarios, posibilidad de soluciones consensuadas, acceso a defensa técnica y a la defensoría pública, notificaciones claras y plazos razonables. Tal como señala Corti (2020), la privación del hogar sin estas garantías constituye en sí misma una lesión autónoma a la tutela judicial efectiva y afecta la legitimidad de la decisión final, incluso si el propietario ostenta un derecho verosímil.

La razonabilidad del ejercicio del dominio debe evaluarse siempre en contexto. Propiedades ociosas en zonas de alto déficit habitacional, suelos con capacidad urbana no utilizada y externalidades ambientales o sociales relevantes justifican regulaciones de gestión del suelo y políticas de incentivos o gravámenes que alineen el interés privado con fines de equidad urbana. Lorenzetti (2014) explica que tales medidas, siempre que sean generales, proporcionales y respeten el debido proceso, no vacían el contenido esencial del dominio ni sustituyen el deber estatal de proveer vivienda.

El principio de reparación y de mínima lesividad orienta los remedios en sede judicial. La restitución inmediata de la posesión es la regla; sin embargo, el juez puede disponer medidas escalonadas, como la reprogramación del lanzamiento, el condicionamiento a la oferta de una alternativa habitacional transitoria, la vinculación obligatoria de agencias sociales y la adopción de garantías para bienes y personas afectadas. Según la Observación General Nº 7 del Comité DESC (1997), estos remedios

preservan el dominio y, simultáneamente, mitigan daños irreparables en sujetos protegidos, maximizando la coherencia constitucional de la decisión.

Finalmente, la coherencia sistémica reclama un enfoque intersectorial. Políticas de vivienda aisladas fracasan si no se integran con transporte, empleo, salud y educación. De manera análoga, decisiones judiciales con sensibilidad social pierden eficacia si no activan circuitos administrativos de respuesta. Como recuerda ONU-Hábitat (2022), la arquitectura de soluciones requiere canales formales de articulación, con responsables identificables, plazos y métricas de cumplimiento, así como mecanismos de seguimiento que permitan corregir rumbos sin judicializar cada incumplimiento.

La cultura de derechos y la legitimidad democrática de las decisiones influyen en la aceptación social de las soluciones. Cuando fallos y normas explicitan motivaciones, muestran evidencia y acotan discrecionalidad mediante criterios verificables, crece la confianza de propietarios y ocupantes en que la tutela será previsible y justa. Por el contrario, resoluciones opacas o divergentes entre fueros alimentan incentivos perversos y aumentan el litigio estratégico, con costos sociales y económicos.

El análisis económico del derecho aporta criterios adicionales de racionalidad. La certeza sobre la protección del dominio reduce costos de transacción y favorece inversión; la previsibilidad de procedimientos de desalojo evita comportamientos oportunistas. Sin embargo, ignorar externalidades negativas (como el desplazamiento a la calle o la ruptura de redes de cuidado) genera costos sociales y fiscales que terminan recayendo sobre el Estado y, en última instancia, sobre la ciudadanía. Diseños normativos y remedios judiciales que internalizan estos costos suelen ser más eficientes y equitativos. (Etchichury y Tedeschi, 2016)

La evidencia empírica comparada sugiere que los sistemas más eficaces combinan robusta tutela del dominio con garantías procesales fuertes y políticas de suelo activas. Jurisdicciones que institucionalizan mediaciones tempranas, suspensiones condicionadas por vulnerabilidad y alternativas habitacionales temporales muestran menores tasas de litigiosidad recurrente y mejores resultados de cohesión social. La replicabilidad exige adaptación normativa y capacidades administrativas, no mera traslación acrítica.

La perspectiva de derechos de la niñez obliga a un escrutinio reforzado. Medidas que impactan en el hogar inciden directamente en el interés superior del niño, la continuidad educativa y la salud. Jueces y administraciones deben demostrar que consideraron opciones menos lesivas y que las decisiones no exacerban la pobreza infantil. Este examen no invierte la titularidad del dominio, pero sí eleva la carga argumentativa para cualquier medida que implique pérdida inmediata del hábitat familiar.

La dimensión temporal importa. La tolerancia prolongada de ocupaciones puede generar expectativas legítimas y, en casos excepcionales, activar institutos como la prescripción adquisitiva, siempre que se cumplan sus requisitos. A la inversa, la reacción estatal temprana y conforme a derecho previene consolidaciones de hecho y reduce conflictos. El tiempo, por tanto, es un factor de justicia y de política pública, que debe ser gestionado con criterios de previsibilidad.

El principio de buena fe y la prohibición del abuso del derecho completan el cuadro. Propietarios y ocupantes tienen deberes de comportamiento honesto y cooperativo; la invocación formal del derecho no ampara maniobras dilatorias ni la instrumentalización del proceso para fines ajenos a la tutela jurídica. En el mismo sentido, la emergencia habitacional no legitima la violación permanente del dominio, aunque sí obliga al Estado a intervenir para evitar daños graves y a canalizar soluciones legales y sostenibles.

La síntesis conceptual se traduce en una regla de decisión: la restitución del dominio debe ordenarse con celeridad y garantías, salvo que, de modo temporal y debidamente fundado, su ejecución inmediata cause una afectación desproporcionada e irreparable a derechos fundamentales de personas vulnerables, en cuyo caso cabe escalonar la medida y articular alternativas habitacionales estatales. Esta regla preserva el núcleo esencial de la propiedad y reconoce la centralidad de la vivienda digna como presupuesto material de la vida en comunidad.

En el plano analítico, los operadores jurídicos pueden apoyarse en un algoritmo de ponderación replicable que permita orientar las decisiones. Este esquema comprende, en primer lugar, la identificación de los derechos en conflicto y de la jerarquía

normativa aplicable; en segundo término, la verificación de la base legal y de la evidencia de titularidad.

Posteriormente, la evaluación de la situación de vulnerabilidad mediante peritajes interdisciplinarios; luego, el análisis de alternativas menos lesivas y de los costos sociales asociados; a continuación, la decisión con motivación suficiente acompañada de la fijación de condiciones y plazos; y finalmente, la disposición de mecanismos de seguimiento y de coordinación interinstitucional. La aplicación consistente de este método contribuye a reducir la disparidad de criterios y a fortalecer la legitimidad de las resoluciones.

Con este andamiaje conceptual, el capítulo puede transitar del diagnóstico a las soluciones, la tutela robusta del dominio, preservada por la Constitución, no es incompatible con un enfoque garantista de vivienda si el Estado asume sus obligaciones de política pública y si la judicatura adopta técnicas de decisión que integren estándares internacionales, razonabilidad y remedios proporcionales. La legitimidad del sistema depende, en definitiva, de esa convergencia entre seguridad jurídica y justicia social.

2. REFORMAS LEGALES *LEGE FERENDA*

La identificación de vacíos normativos, disfuncionalidades procesales y la desarticulación entre derecho civil y constitucional pone de relieve la urgencia de avanzar hacia soluciones estructurales que permitan armonizar la tutela del derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna.

Estas soluciones deben proyectarse en un doble nivel: por un lado, a través de reformas legales *lege ferenda,* capaces de subsanar las insuficiencias del marco normativo vigente; por otro, mediante la formulación de propuestas interpretativas dirigidas a los jueces, orientadas a garantizar una aplicación coherente y garantista de los derechos en conflicto.

El objetivo es diseñar un modelo integral, que conjugue la seguridad jurídica propia del derecho de propiedad con las exigencias de dignidad y justicia social que demanda el derecho a la vivienda, conforme al mandato constitucional y a los estándares internacionales en materia de derechos humanos (Comité DESC, 2000; ONU-Hábitat, 2022).

Las reformas legislativas resultan imprescindibles para superar la fragmentación actual y para consolidar un régimen jurídico que, sin desconocer la centralidad de la propiedad privada en el orden constitucional, integre de manera efectiva el derecho a la vivienda como prerrogativa fundamental.

La doctrina sostiene que el principio de progresividad de los derechos humanos obliga a los Estados a avanzar en la generación de normas que fortalezcan el acceso a derechos sociales y a evitar cualquier retroceso injustificado (Ferrajoli, 2018).

En este sentido, el sistema argentino debe incorporar disposiciones legales que definan con precisión qué se entiende por "vivienda adecuada", establezcan procedimientos sumarios para la protección urgente en contextos de vulnerabilidad y regulen con claridad los criterios de adjudicación, financiamiento y regularización dominial, lo que coincide con la exigencia de Corti (2020) de garantizar vías procesales

idóneas y con la advertencia de Pisarello (2007) sobre la necesidad de leyes efectivas que hagan operativos los derechos sociales

Estas reformas deben además prever la intervención coordinada de organismos estatales y municipales, garantizando una gestión interinstitucional de las políticas de vivienda. La experiencia comparada evidencia que la eficacia de los derechos sociales depende, no solo de su reconocimiento formal, sino de la existencia de estructuras institucionales capaces de articular respuestas inmediatas y sostenibles frente a las necesidades habitacionales (ONU-Hábitat, 2022).

2.1 Modificación al régimen de desalojos en el CCCN

El régimen de desalojos vigente en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) mantiene una lógica eminentemente patrimonialista, orientada a la restitución del bien al titular registral sin prever mecanismos específicos de protección social. Esta estructura normativa se traduce en un alto riesgo de desalojos forzosos sin alternativas habitacionales, lo que contradice la obligación estatal de garantizar condiciones mínimas de dignidad (Lorenzetti, 2014).

La reforma debe orientarse a incorporar un procedimiento especial para desalojos en contextos de vulnerabilidad, inspirado en estándares internacionales como la Observación General N.º 7 del Comité DESC (1997).

Este modelo procedimental busca humanizar los procesos de desalojo mediante la incorporación de garantías sustanciales. En primer lugar, se establece la celebración obligatoria de audiencias previas, destinadas a evaluar exhaustivamente la situación socio-habitacional de los ocupantes.

Asimismo, se prevé la suspensión automática del lanzamiento cuando se vean afectados grupos de especial vulnerabilidad, como niños, adultos mayores o personas con discapacidad, condicionando el levantamiento de la medida a la oferta de una alternativa habitacional concreta. Paralelamente, se propone la intervención obligatoria de organismos sociales y defensorías públicas, cuyos informes socioeconómicos deben ser vinculantes para el juzgador.

Finalmente, como mecanismo para privilegiar el consenso, se instaura una mediación previa obligatoria que funcione como filtro antes de una eventual judicialización del conflicto (Sagüés, 2019).

Estos lineamientos no eliminan el derecho de propiedad, pero sí lo armonizan con el deber estatal de protección reforzada hacia colectivos en situación de riesgo, configurando un modelo que equilibra intereses patrimoniales y derechos fundamentales. La jurisprudencia comparada, como el caso *Government of the Republic of South Africa v. Grootboom* (Corte Constitucional de Sudáfrica, 2000), demuestra la viabilidad de este enfoque.

2.1.2 Protocolos unificados con enfoque de derechos humanos

La ausencia de protocolos homogéneos para la tramitación de desalojos y conflictos habitacionales produce resoluciones arbitrarias y dispares entre los distintos tribunales. En este marco, la elaboración de protocolos nacionales unificados y de carácter obligatorio para jueces y organismos administrativos se presenta como una medida ineludible destinada a dotar al sistema de coherencia y previsibilidad (ONU-Hábitat, 2022).

La implementación de protocolos judiciales especializados se erige así como una herramienta indispensable para garantizar un debido proceso sustantivo en los desalojos. Dichos instrumentos deben integrar de manera sistémica una serie de garantías, que incluyen una notificación previa y adecuada, la realización de evaluaciones interdisciplinarias para identificar situaciones de vulnerabilidad, la instauración de instancias de mediación obligatorias previas a la ejecución del lanzamiento, y la creación de canales de coordinación efectiva entre el Poder Judicial y los organismos estatales de vivienda y desarrollo social (Sagüés, 2019).

Asimismo, resulta esencial prever instrumentos de monitoreo y rendición de cuentas que permitan evaluar periódicamente la efectividad de las medidas adoptadas y

asegurar su progresiva adecuación a los estándares internacionales en materia de vivienda y desalojos. (ONU-Hábitat, 2022).

Ejemplos comparados, como la legislación española más reciente en materia de vivienda (Ley 12/2023), que prevé la suspensión de lanzamientos en casos de vulnerabilidad hasta que se garantice una alternativa habitacional, confirman la eficacia de protocolos normativos claros. Asimismo, la jurisprudencia colombiana en la Sentencia T-239/13 refuerza la obligatoriedad de considerar informes sociales y medidas de protección previas a todo desalojo.

En este sentido, los protocolos unificados constituyen no solo un instrumento de coordinación procesal, sino también una herramienta pedagógica que refuerza la formación de los jueces en estándares internacionales de derechos humanos.

2.2 Propuesta interpretativa para jueces

Aun cuando las reformas legales resultan imprescindibles, la solución integral no puede depender únicamente de la legislación futura. La interpretación judicial desempeña un rol decisivo para garantizar la vigencia inmediata de los derechos fundamentales, en particular en contextos donde la norma civil y procesal muestra insuficiencias o contradicciones con el bloque de constitucionalidad (Ferrajoli, 2018).

El rol de los jueces es clave porque la jurisprudencia puede anticipar y orientar el cambio normativo, asegurando que las decisiones judiciales no sacrifiquen derechos humanos por la aplicación mecánica de normas patrimonialistas. En tal sentido, se proponen lineamientos interpretativos específicos que consoliden una práctica judicial coherente con los estándares internacionales.

El proceso de mejora institucional requiere, en primer lugar, un cambio sustancial en la técnica legislativa. Resulta imprescindible una ley marco de vivienda que establezca estándares claros de habitabilidad, defina poblaciones prioritarias y consagre mecanismos efectivos de exigibilidad.

A su vez, se impone la reforma del Código Civil y Comercial y de los códigos procesales para incorporar un procedimiento especial de desalojos que contemple audiencias preliminares, peritajes sociales interdisciplinarios y suspensiones condicionadas en supuestos de vulnerabilidad.

Del mismo modo, deben sancionarse normas de gestión del suelo que articulen de manera equilibrada los intereses públicos y privados, evitando que el mercado opere en soledad sobre un bien de relevancia social como la vivienda.

En paralelo, se requiere una estrategia institucional integral que contemple protocolos nacionales unificados, la creación de juzgados y defensorías especializadas, la conformación de unidades interdisciplinares permanentes, así como el desarrollo de registros interoperables y tableros de indicadores que permitan monitorear la efectividad de las políticas.

En el plano judicial, la consolidación de una práctica interpretativa sustentada en el principio de proporcionalidad, en la distribución dinámica de la carga de la prueba y en sentencias de carácter dialógico puede garantizar un equilibrio entre eficacia y humanidad sin desnaturalizar el dominio.

El Estado, por su parte, debe asumir que la protección de la propiedad no resulta incompatible con un piso de garantías mínimas para los ocupantes vulnerables, siempre que la carga habitacional se gestione mediante recursos públicos, criterios transparentes y temporalidad estricta. Como advierte Pisarello (2017), la materialización del derecho a la vivienda exige un marco normativo robusto y un entramado institucional coherente que permita compatibilizar la seguridad jurídica con la justicia social.

2.2.1 Guía de ponderación basada en estándares internacionales

Cuando los magistrados enfrentan situaciones donde diferentes derechos fundamentales entran en tensión, resulta esencial que empleen herramientas analíticas sistemáticas, fundamentadas tanto en los desarrollos teóricos contemporáneos como en los precedentes jurisprudenciales internacionales.

El enfoque de proporcionalidad desarrollado por Alexy en 2002 ofrece un esquema metodológico particularmente valioso, ya que establece que cualquier limitación impuesta a un derecho fundamental debe someterse a un triple examen: debe ser adecuada para alcanzar el fin perseguido, debe constituir la medida menos restrictiva disponible, y debe mantener un equilibrio razonable entre los beneficios esperados y las afectaciones generadas.

Específicamente en los casos donde se confrontan el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, la jurisprudencia interamericana ha desarrollado criterios orientadores significativos. La Corte Interamericana, particularmente en su pronunciamiento del caso *Yakye Axa* contra Paraguay de 2005, ha enfatizado que la función jurisdiccional no debe conceptualizarse como la imposición de un derecho sobre otro, sino como la búsqueda de fórmulas de compatibilización que respeten la esencia de ambos derechos mediante estándares de racionalidad.

Complementariamente, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, a través de su Observación General número 7 de 1997, ha establecido salvaguardas procedimentales fundamentales, determinando que toda medida de desalojo debe estar precedida por un análisis integral de las condiciones de vulnerabilidad de los afectados, debe garantizar un proceso de comunicación anticipada y debe asegurar la disponibilidad de opciones habitacionales apropiadas.

La metodología interpretativa debe organizarse, consecuentemente, siguiendo una secuencia analítica que incluya: primero, el examen riguroso del fundamento jurídico y la validez procedimental de la medida limitativa; segundo, la valoración comprehensiva de las consecuencias que dicha medida generará sobre los derechos esenciales de las personas involucradas; tercero, la exploración sistemática de alternativas que permitan conciliar ambos derechos con menor grado de afectación; y finalmente, el desarrollo de un análisis comparativo entre los beneficios colectivos esperados y los perjuicios individuales generados, aplicando criterios de proporcionalidad particularmente exigentes dada la naturaleza fundamental de los derechos en juego.

La jurisprudencia comparada del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, en casos como *Yordanova y otros vs. Bulgaria* (TEDH, 2012), confirma la necesidad de

esta ponderación concreta. Así, se configura un marco interpretativo que refuerza la supremacía de la Constitución y los tratados internacionales sobre la legislación civil ordinaria.

2.2.2 Incorporación de peritajes sociales en procesos judiciales

Finalmente, resulta imprescindible que los jueces incorporen de manera sistemática peritajes sociales en los procesos relativos a propiedad y vivienda. Estos informes, elaborados por profesionales del trabajo social y otras disciplinas, permiten conocer en detalle las condiciones socioeconómicas, habitacionales y familiares de las personas involucradas, ofreciendo al juez una visión integral que trasciende lo meramente patrimonial (Pisarelo, 2017)

La práctica comparada confirma la relevancia de esta herramienta. En Colombia, la Corte Constitucional ha exigido que toda orden de desalojo se sustente en informes sociales que evalúen la vulnerabilidad de los afectados (Sentencia T-239/13). En Argentina, algunos tribunales han comenzado a ordenar la producción de pericias interdisciplinarias en casos de emergencia habitacional, aunque sin una regulación uniforme que garantice su obligatoriedad.

La incorporación de los peritajes sociales cumple una doble función, epistemológica, al proporcionar al juez información precisa y objetiva sobre el contexto social del caso, asimismo, decisoria, al permitir que la sentencia contemple medidas de protección adecuadas, como plazos de desalojo razonables o la obligación estatal de proveer alternativas habitacionales.

De esta manera, los peritajes sociales se convierten en un insumo indispensable para que la decisión judicial sea coherente con el principio de supremacía constitucional y con la centralidad de la dignidad humana en los procesos de vivienda y propiedad (ONU-Hábitat, 2022).

El sistema argentino exhibe una tensión estructural no resuelta entre la tutela robusta del dominio y la operatividad deficitaria del derecho a la vivienda, que se traduce en una triple brecha: normativa, institucional y remedial. La Constitución y los

tratados otorgan un marco de alta densidad axiológica, pero la regulación infraconstitucional y la práctica jurisdiccional no logran traducir ese mandato en garantías homogéneas y predecibles.

El resultado es una protección desequilibrada: la propiedad se aplica con eficacia inmediata, mientras la vivienda opera como objetivo programático con herramientas fragmentarias e insuficientes.El primer déficit surge de la indeterminación legal del derecho a la vivienda adecuada, carente de una ley marco que defina contenido, estándares de habitabilidad y dispositivos de exigibilidad.

Esta ausencia impide distinguir con precisión el "mínimo esencial" exigible y obstaculiza la elaboración de remedios judiciales calibrados. El contraste con la protección del dominio (tipificada, codificada y respaldada por acciones posesorias y reivindicatorias claras) genera asimetrías de justiciabilidad que se profundizan en contextos de desalojo.

En paralelo, el régimen de desalojos refleja un sesgo patrimonialista que prioriza la restitución de la cosa sin incorporar, de manera general y obligatoria, salvaguardas asociadas a vulnerabilidad, notificación adecuada, audiencias previas y alternativas habitacionales.

La respuesta judicial depende en exceso de la discrecionalidad del juzgador y de la disponibilidad local de servicios sociales, lo que produce decisiones dispares y, en ocasiones, contradictorias entre fueros y jurisdicciones. Esta variabilidad erosiona la seguridad jurídica y alimenta litigios estratégicos.

La disfuncionalidad procesal es el segundo eje del diagnóstico. Trámites extensos, formalismo rígido, escasa especialización y ausencia de mecanismos alternativos de resolución bloquean soluciones tempranas y agravan los costos sociales del conflicto. La falta de directrices uniformes para ponderar derechos en choques propiedad–vivienda propicia resoluciones que oscilan entre automatismos restitutorios y suspensiones imprecisas, sin un estándar verificable de proporcionalidad ni métricas de seguimiento ex post.

El federalismo, lejos de traducirse en cooperación virtuosa, exhibe una coordinación insuficiente. Provincias y municipios poseen competencias claves en

suelo, vivienda y urbanización, pero la falta de protocolos nacionales unificados, registros interoperables y circuitos formales de articulación dificulta respuestas sinérgicas. Esta desarticulación se manifiesta en la disparidad de criterios sobre plazos de lanzamiento, pautas de notificación y participación de agencias sociales, con efectos diferenciales según la capacidad institucional de cada territorio.

La arquitectura institucional argentina se muestra débil para afrontar conflictos habitacionales de alta complejidad. La inexistencia de juzgados especializados, la ausencia de unidades interdisciplinares permanentes y la falta de defensorías con enfoque habitacional limitan la incorporación sistemática de peritajes sociales y obstaculizan la construcción de soluciones integrales.

A ello se suma la precariedad de los sistemas de información, que se presentan incompletos o discontinuos, lo cual impide medir con precisión los tiempos procesales, las tasas de cumplimiento de sentencias y la reincidencia en ocupaciones, dificultando con ello la generación de aprendizaje institucional.

La economía política del hábitat refuerza la ineficacia del esquema vigente. La existencia de mercados de suelo y alquileres con altos niveles de informalidad, combinada con la volatilidad macroeconómica que desalienta el crédito hipotecario y con los déficits persistentes en la oferta pública de vivienda, convergen para incrementar la presión sobre el parque habitacional disponible.

En ausencia de instrumentos sólidos de gestión del suelo (como bancos de tierras, mecanismos de captura de plusvalías, incentivos a la densificación o gravámenes a la ociosidad especulativa), las políticas habitacionales resultan rezagadas frente a la dinámica del mercado, transformando al litigio en una válvula de escape de carencias estructurales.

La práctica judicial, por su parte, refleja una constitucionalización incompleta del derecho privado. Aunque la jurisprudencia superior ha sostenido que las normas civiles deben interpretarse a la luz de la Constitución y de los tratados internacionales, los tribunales inferiores persisten, con frecuencia, en una hermenéutica patrimonialista que desplaza la función social de la propiedad y relega la igualdad sustantiva.

La carencia de guías operativas (como tests de proporcionalidad, listados de verificación de vulnerabilidad o matrices de riesgo) favorece decisiones casuísticas y obstaculiza la consolidación de una doctrina vinculante en materia de desalojos con enfoque de derechos.

Finalmente, la tutela cautelar evidencia debilidades que inciden directamente en la justicia de las resoluciones. Medidas preventivas adecuadas para evitar daños irreparables (como la provisión transitoria de soluciones habitacionales, el establecimiento de plazos escalonados o la articulación obligatoria con organismos sociales) no forman parte de manera consistente del repertorio procesal.

En ocasiones son denegadas bajo una interpretación estrictamente patrimonialista del peligro en la demora, y en otras se conceden sin parámetros claros de proporcionalidad ni mecanismos de seguimiento, con el consecuente riesgo de afectar la expectativa legítima del propietario.

La perspectiva de grupos en situación de vulnerabilidad aparece insuficientemente incorporada. Mujeres jefas de hogar, niñez, personas mayores, personas con discapacidad y comunidades indígenas enfrentan riesgos agravados ante la pérdida del hogar; aun así, no existen lineamientos positivos y homogéneos que impongan estándares reforzados de notificación, audiencias accesibles, ajustes razonables y protección especial. La tutela diferenciada arriba, cuando existe, por vía de exhortaciones generales o buenas prácticas no institucionalizadas.

La ausencia de una gramática común para la prueba social constituye otra carencia. En pocos fueros se exige, de modo sistemático, peritaje social interdisciplinario previo a decisiones de lanzamiento, con indicadores de salud, educación, redes de apoyo y alternativas reales. En su lugar, se analiza la controversia como conflicto posesorio abstracto, descontextualizado, lo que eleva el riesgo de producir efectos desproporcionados sobre derechos básicos sin aumentar sustancialmente la protección del dominio.

El principio de progresividad y la prohibición de regresividad no guían de forma estable las decisiones administrativas y presupuestarias en materia de vivienda. Ajustes fiscales o cambios de prioridades de gobierno afectan programas habitacionales sin

evaluaciones de impacto ni salvaguardas, lo que deteriora estándares previamente alcanzados y traslada a la judicatura presiones para resolver urgencias que deberían prevenirse por política pública. Esta dinámica incrementa la inestabilidad y profundiza la brecha entre reconocimiento normativo y goce efectivo.

La tensión entre certeza dominial y mitigación humanitaria se resuelve hoy con instrumentos subóptimos. En muchos casos, la restitución inmediata sin coordinación social agrava la exclusión; en otros, suspensiones indefinidas erosionan expectativas legítimas del propietario y alientan ocupaciones futuras. Falta una caja de herramientas diseñada ad hoc que preserve el núcleo del dominio y, a la vez, asegure que ningún desalojo proyecte a la calle a sujetos en extrema vulnerabilidad sin una respuesta estatal concreta, proporcional y temporal.

La producción normativa sectorial resulta fragmentaria e inestable. Reformas puntuales (por ejemplo, en alquileres, urbanización de barrios populares o procesos ejecutivos)no integran un sistema coherente y generan superposiciones y vacíos. La técnica legislativa no siempre dialoga con estándares internacionales sobre desalojos, debido proceso y evaluación de vulnerabilidad, ni con las necesidades operativas de jueces, defensores y administraciones locales.

El lenguaje de la “ilegitimidad de la ocupación” domina el razonamiento judicial sin incorporar, de manera paralela, el lenguaje de la “legitimidad de la necesidad” que obliga al Estado a actuar. Esta unilateralidad conceptual dificulta diseñar remedios que, manteniendo la ilicitud del despojo, eviten que la sanción recaiga materialmente sobre terceros (niños, personas dependientes) o que el costo de la exclusión inmediata se traslade a servicios de emergencia con peores resultados y mayores gastos públicos.

La dispersión territorial de criterios consolida inequidades de acceso a justicia. Una misma situación fáctica puede obtener respuestas divergentes según la provincia o el juzgado, tanto en tiempos como en contenido de las medidas, lo que vulnera el principio de igualdad y crea incentivos para el forum shopping. La falta de doctrina legal obligatoria o de protocolos nacionales dificulta corregir esas asimetrías sin reformas estructurales.

La opacidad de la toma de decisiones disminuye legitimidad y previsibilidad. Resoluciones con motivación escueta sobre proporcionalidad, ausencia de datos sobre disponibilidad de alternativas habitacionales y poca transparencia en la coordinación con agencias sociales impiden el control ciudadano y académico de la calidad de la tutela. La ausencia de tableros públicos con métricas de desempeño judicial y administrativo en materia habitacional reproduce círculos de desconfianza y baja rendición de cuentas.

Los costos económicos y sociales de la respuesta actual son altos e ineficientes. Desalojos sin andamiaje social generan externalidades (salud, seguridad, escolaridad interrumpida) que el Estado debe absorber a mayor costo que el de prevenirlas; suspensiones ilimitadas, por su lado, desincentivan inversión y encarecen el crédito, especialmente para proyectos de vivienda de interés social. Un diseño centrado en proporcionalidad y soluciones transitorias condicionales reduce estas pérdidas de bienestar agregado.

Desde una perspectiva de gobernanza, la falta de un liderazgo claro en vivienda (capaz de coordinar ministerios, provincias y municipios, y de convocar al sector privado con reglas estables) limita la escala y continuidad de las políticas.

La rotación institucional, los cambios frecuentes de programas y la escasez de herramientas de financiación contracíclica impiden sostener planes de mediano y largo plazo, condición indispensable para impactar en déficit acumulados y evitar que el conflicto se judicialice como norma.

El cuadro crítico puede sintetizarse en cinco fallas acopladas: indeterminación normativa del derecho a la vivienda; sesgo patrimonialista en la aplicación del régimen civil y procesal; disfuncionalidades procedimentales que impiden remedios proporcionales y verificables; descoordinación intergubernamental e insuficiencia de capacidades institucionales; y debilidad de herramientas de gestión del suelo y financiamiento habitacional. Sin corregir estas fallas, la tensión propiedad - vivienda seguirá resolviéndose por default en detrimento de la igualdad sustantiva y de la previsibilidad jurídica.

3. SÍNTESIS INTEGRADORA Y PROYECCIÓN FUTURA

El diagnóstico efectuado en los apartados anteriores permite afirmar que el sistema jurídico argentino presenta falencias estructurales en la protección de la propiedad privada y del derecho a una vivienda digna. Dichas falencias se manifiestan en vacíos normativos, disfuncionalidades procesales y, especialmente, en la falta de articulación entre el derecho civil y el derecho constitucional.

Este escenario genera inseguridad jurídica, resoluciones judiciales contradictorias y, en muchos casos, desprotección de los sectores más vulnerables de la sociedad (Gelli, 2019; Rodríguez, 2022).

Frente a este panorama, las reformas legales *lege ferenda* y las propuestas interpretativas para los jueces delineados en el presente capítulo se constituyen en herramientas indispensables para avanzar hacia un modelo más equilibrado.

En términos normativos, la introducción de definiciones claras sobre lo que debe entenderse por "vivienda adecuada", la creación de procedimientos especiales para desalojos en contextos de vulnerabilidad y la implementación de protocolos unificados con enfoque de derechos humanos son medidas que aportan previsibilidad y fortalecen la seguridad jurídica (Lorenzetti, 2017; ONU-Hábitat, 2022).

En el plano judicial, la aplicación sistemática de metodologías de ponderación inspiradas en los estándares internacionales, así como la incorporación de peritajes sociales en los procesos, contribuye a superar la visión estrictamente patrimonialista y a consolidar una interpretación integradora de ambos derechos. La jurisprudencia comparada demuestra que estas medidas no solo resultan viables, sino que constituyen un requisito para garantizar la compatibilidad del orden interno con las obligaciones internacionales asumidas por el Estado argentino (Corte IDH, 2005; TEDH, 2012).

El desafío no se agota en la reforma normativa ni en la práctica judicial. Para que el derecho a la vivienda y la propiedad puedan convivir de manera armónica, resulta indispensable una proyección en el ámbito de las políticas públicas y de las instituciones estatales.

La implementación de protocolos judiciales especializados se erige así como una herramienta indispensable para garantizar un debido proceso sustantivo en los desalojos. Dichos instrumentos deben integrar de manera sistémica una serie de garantías, que incluyen una notificación previa y adecuada, la realización de evaluaciones interdisciplinarias para identificar situaciones de vulnerabilidad, la instauración de instancias de mediación obligatorias previas a la ejecución del lanzamiento, y la creación de canales de coordinación efectiva entre el Poder Judicial y los organismos estatales de vivienda y desarrollo social (Sagüés, 2019).

En este sentido, la síntesis integradora que surge de este capítulo plantea que la protección de la propiedad privada y la garantía de la vivienda digna no son derechos en pugna irreconciliable, sino prerrogativas complementarias que deben articularse en un esquema de coexistencia razonable. La propiedad deja de concebirse como un derecho absoluto y se reconoce su función social, mientras que la vivienda se proyecta como un componente esencial de la dignidad humana y de la cohesión social.

La articulación de ambos valores bajo un marco coherente refuerza el Estado social y democrático de derecho y promueve una cultura jurídica comprometida con la justicia social (Ferrajoli, 2018).

Finalmente, la proyección futura de estas propuestas demanda políticas de vivienda sostenibles, mecanismos de monitoreo y evaluación de las reformas, y la incorporación de la participación ciudadana en el diseño de soluciones habitacionales. Solo un enfoque integral y participativo permitirá responder a los desafíos que plantea la crisis habitacional contemporánea y garantizar que el ejercicio del derecho de propiedad no implique la exclusión de quienes carecen de condiciones mínimas de subsistencia (ONU-Hábitat, 2022).

De esta manera, el camino hacia un modelo de coexistencia razonable entre propiedad y vivienda exige reformas legislativas estructurales, prácticas judiciales sensibles y políticas públicas inclusivas. Solo a través de esta convergencia podrá alcanzarse un sistema que asegure seguridad jurídica, equidad social y respeto efectivo de la dignidad humana, en consonancia con el bloque de constitucionalidad federal y con los estándares internacionales de derechos humanos.

3.1 Ineficiencias estructurales del sistema

Más allá de las previsiones normativas, las ineficiencias estructurales del sistema judicial representan un obstáculo de fondo para la protección efectiva de los derechos en conflictos habitacionales. Estas ineficiencias se evidencian en la demora crónica de los procesos, en el acceso desigual a la justicia y en la limitación de recursos tanto humanos como tecnológicos. Todo ello genera una justicia significativamente desconectada de las urgencias sociales, afectando especialmente a los sectores más vulnerables.

El diagnóstico consolidado muestra un sistema que protege con eficacia el núcleo de la propiedad pero falla en traducir el derecho a la vivienda en garantías operativas, debido a lagunas normativas, disfuncionalidades procesales y desarticulación interjurisdiccional. La consecuencia es una tutela desigual con externalidades sociales y económicas elevadas. La síntesis integradora propone superar la falsa dicotomía entre dominio y vivienda mediante un diseño institucional que preserve el contenido esencial de ambos derechos, reubique las cargas en el Estado y provea remedios judiciales proporcionados y verificables.

La propuesta de mejora se articula en tres vectores concurrentes que buscan superar las ineficiencias estructurales del sistema. En el plano normativo, resulta indispensable sancionar una ley marco que defina con precisión el concepto de "vivienda adecuada" y avanzar en una reforma procesal y civil que incorpore un carril especial de desalojos con audiencias preliminares, peritajes sociales interdisciplinarios y suspensiones condicionadas en supuestos de vulnerabilidad, sin que ello altere la titularidad del dominio.

En el ámbito institucional, la adopción de protocolos nacionales unificados, la creación de juzgados y defensorías especializadas y el funcionamiento de unidades interdisciplinares permanentes permitirían estandarizar prácticas y asegurar una mayor capacidad de respuesta. En el terreno de las políticas públicas, una gestión activa del suelo, mecanismos de financiamiento contracíclico y una coordinación efectiva entre los niveles federal y municipal contribuirían a ampliar la oferta habitacional y a disminuir la litigiosidad derivada de la necesidad (ONU-Hábitat, 2022).

El equilibrio entre seguridad jurídica y justicia social exige consolidar una regla clara de decisión: la restitución del bien debe mantenerse como principio general, modulada en su ejecución únicamente cuando la inmediatez genere un perjuicio grave e irreparable a personas en situación de vulnerabilidad.

En tales supuestos, corresponde adoptar medidas temporales y condicionadas que comprometan la intervención de las agencias estatales. Esta regla, combinada con un método de ponderación replicable y con controles de seguimiento, permite reducir la disparidad de criterios judiciales y garantizar la previsibilidad del sistema (Corti, 2020).

Finalmente, la arquitectura institucional propuesta requiere canales formales de articulación que aseguren eficacia en la implementación. Un comité nacional de coordinación habitacional, con representación de los niveles de gobierno, del poder judicial y de las defensorías, debería aprobar protocolos homogéneos, administrar un registro interoperable de casos y monitorear indicadores de desempeño. A nivel local, la creación de mesas interagenciales vinculadas a los juzgados especializados permitiría activar, en tiempo real, respuestas sociales ante decisiones de desalojo.

La proyección financiera es condición de posibilidad. Fondos específicos con afectación a vivienda social y urbanización, mecanismos de captura de plusvalías urbanas, aportes privados por beneficios de densificación, e instrumentos de crédito accesible aseguran flujo estable para políticas de oferta. Un enfoque contracíclico, que proteja programas esenciales en contextos de ajuste, evita regresividad y reduce presiones sobre la justicia para administrar urgencias. Corti (2020).

El enfoque territorial es decisivo para cerrar brechas. Donde la capacidad municipal es baja y el déficit habitacional alto, la Nación y las provincias deben proveer apoyo técnico y operativo ampliado, priorizando zonas críticas(como el NEA) con equipos móviles interdisciplinarios, protocolos de respuesta rápida y cupos de soluciones transitorias. Esta diferenciación por capacidad evita que la igualdad formal reproduzca desigualdades materiales.

La calidad de la decisión judicial mejora con información y metodologías. Peritajes sociales estandarizados, checklists de vulnerabilidad y plantillas de motivación que incorporen proporcionalidad, alternativas consideradas y medidas de mitigación

elevan la transparencia y la rendición de cuentas. La difusión de buenas prácticas y la formación continua en derechos humanos y análisis económico del derecho refuerzan la coherencia hermenéutica.

La evaluación y el aprendizaje institucional deben institucionalizarse. Un ciclo anual de revisión de datos (tiempos de proceso, tasas de cumplimiento de sentencias, reincidencia de ocupaciones, impactos en salud y educación) permitirá ajustar protocolos y asignaciones presupuestarias. La publicación de tableros de indicadores incrementa la confianza pública y habilita control social y académico sobre la efectividad de las medidas.

La gestión del riesgo y las salvaguardas previenen efectos no deseados. Para proteger la inversión y el crédito, las suspensiones deben ser estrictamente temporales, con condiciones y metas verificables; para evitar desprotección, los lanzamientos sobre grupos vulnerables deben condicionarse a la disponibilidad de alternativas habitacionales razonables. Cláusulas de revisión periódica en la ley marco y en los protocolos asegurarán correcciones frente a desviaciones.

La participación ciudadana y el involucramiento de actores privados fortalecen la gobernanza. Consejos consultivos con organizaciones sociales, academia y desarrolladores permiten legitimar decisiones y captar conocimiento local. Esquemas de cooperación público–privada, con reglas de transparencia y equilibrio de riesgos, pueden acelerar producción de vivienda asequible y reconversión de inmuebles ociosos sin sacrificar estándares de habitabilidad.

El andamiaje de cumplimiento demanda remedios dialógicos y estructurales en casos complejos. Sentencias que ordenen planes de acción con hitos, cronogramas y verificaciones periódicas, acompañadas de audiencias de seguimiento, alinean expectativas y evitan que las soluciones descansen en exhortaciones abstractas. Este enfoque, usado con moderación y focalizado en conflictos de alto impacto, mejora la coordinación y reduce la judicialización repetitiva.

La coherencia del sistema también depende de cerrar zonas grises legales. Definiciones positivas de “desalojo arbitrario”, “alternativa habitacional adecuada” y “vulnerabilidad” limitan la discrecionalidad y facilitan la fiscalización. La tipificación

diferenciada de conductas ilícitas (distinguiendo ocupaciones oportunistas de situaciones de extrema necesidad) permite respuestas proporcionales en sedes civil, penal y administrativa.

La tecnología puede acelerar soluciones y transparencia. Sistemas de gestión de causas integrados, notificaciones electrónicas reforzadas, georreferenciación de oferta de soluciones transitorias y trazabilidad del cumplimiento de medidas cautelares reducen tiempos y pérdidas de información. La protección de datos sensibles debe ser garantizada con protocolos de acceso restringido y auditorías.

La agenda de mediano plazo debería priorizar hitos verificables: promulgación de la ley marco de vivienda y del procedimiento especial de desalojos; puesta en marcha de juzgados y defensorías habitacionales en al menos diez jurisdicciones; adopción del protocolo nacional unificado; creación del registro interoperable de casos; y operación de un fondo de vivienda con mecanismos de plusvalía urbana. Estos hitos, acompañados de metas anuales de reducción de desalojos sin alternativa y de tiempos de proceso, son medibles y permiten correcciones oportunas.

El horizonte de largo plazo combina consolidación normativa con transformación cultural. A medida que estándares y prácticas se estabilicen, disminuirá la necesidad de remedios excepcionales y aumentará la previsibilidad: propietarios, ocupantes y autoridades sabrán qué esperar, cuáles son las cargas y cómo se resuelven los conflictos. Esta previsibilidad fortalece la inversión responsable, mejora la cohesión social y reduce la violencia asociada a conflictos de hábitat.

En síntesis, la proyección futura no persigue sacrificar un derecho en beneficio del otro, sino ensamblar seguridad jurídica y dignidad habitacional bajo reglas claras, capacidades robustas y financiamiento estable. Con una ley marco que fije estándares, una justicia equipada para ponderar y mitigar, y un Estado que expanda oferta y gestione el suelo, la tensión estructural puede convertirse en un equilibrio dinámico y sostenible, compatible con el desarrollo y con la igualdad real.

3.2. Plazos dilatorios y acceso a la justicia

La eficiencia de la tutela judicial se ve seriamente comprometida cuando los plazos procesales se dilatan más allá de lo razonable. El derecho a un proceso en un plazo justo constituye una garantía implícita del artículo 18 de la Constitución Nacional y encuentra reconocimiento explícito en el artículo 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, ambos con jerarquía constitucional (art. 75 inc. 22 CN).

Desde esta perspectiva, el retardo injustificado en los procesos judiciales no solo representa una falencia institucional, sino que además constituye una vulneración de la tutela judicial efectiva, con efectos directos sobre la confianza ciudadana en el sistema (Sagüés, 2011).

En la práctica, la demora adquiere consecuencias particularmente graves en materia de desalojos, donde el tiempo procesal puede determinar la pérdida irreversible del hogar o el agravamiento de situaciones de vulnerabilidad. Como señala Ciocchini (2013), gran parte de la ciudadanía percibe al Poder Judicial como ineficiente debido a su lentitud estructural, percepción que erosiona la legitimidad del sistema.

A ello se suman obstáculos estructurales que restringen el acceso efectivo a la justicia: la ubicación geográfica distante de los tribunales en zonas rurales, la insuficiencia de patrocinio jurídico gratuito, los elevados costos de litigación y la falta de infraestructura mínima (por ejemplo, rampas de accesibilidad o sistemas digitales de gestión eficientes) (IIDH, 2011). Morello (1998) advierte que estas barreras no son meramente formales, sino que producen desigualdades materiales en el acceso a los derechos.

La jurisprudencia ha reconocido la relevancia del plazo razonable como componente esencial del debido proceso. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido, en el caso *Hernández* (1984), que las dilaciones indebidas vulneran la garantía constitucional de defensa en juicio. A nivel interamericano, la Corte IDH reafirmó en *Bulacio vs. Argentina* (2003) que la demora judicial compromete la responsabilidad internacional del Estado al frustrar el acceso a un recurso efectivo.

En consecuencia, los plazos dilatorios en los procesos de desalojo no deben analizarse como simples defectos administrativos, sino como factores estructurales que afectan la efectividad de los derechos fundamentales. Tal como advierte Ferrajoli (2011), la justicia tardía equivale a una denegación de justicia y, por lo tanto, debe ser objeto de reformas institucionales que prioricen la celeridad, la accesibilidad y la protección reforzada de los sectores vulnerables.

3.2.1 Análisis Procedimiento de Desalojo

La Argentina no crea un "procedimiento de desalojo exprés" a nivel nacional . Los desalojos siguen ritos del CPCCN y de los códigos procesales provinciales, donde ya existían vías sumarísimas o posesorias abreviadas, pero no una figura nueva llamada "exprés".

La finalidad de acelerar la restitución de inmuebles en casos de ocupaciones ilegítimas o incumplimiento contractual. Propone plazos perentorios una vez admitida la demanda y limita las oportunidades de defensa del demandado, en aras de otorgar seguridad jurídica a los titulares del dominio.

Aunque este tipo de procedimiento puede contribuir a resolver conflictos patrimoniales con rapidez, desde una perspectiva garantista resulta problemática su aplicación sin salvaguardas procesales. No contempla mecanismos obligatorios de conciliación previa, la intervención de defensorías gratuitas, ni una evaluación de las circunstancias sociales del ocupante. Así, en casos de pobreza estructural, la aplicación del desalojo exprés puede generar un alto costo social y vulnerar el derecho a una vivienda adecuada.

Es preciso señalar que estándares internacionales, como la Observación General Nº 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1997), establecen que los desalojos forzosos deben ser la última instancia. La normativa requiere que, antes de expulsar a familias de su hogar, el Estado demuestre haber adoptado medidas alternativas y haber evaluado el impacto humanitario. Al no incorporarse estos requisitos en las normas procesales ,se alinea con una lógica de restitución formal, pero avanza en contradicción con las obligaciones internacionales asumidas por Argentina.

Por tanto, el análisis crítico de estas normas procesales sugiere la necesidad de complementarla o reformarla. Podría incluirse: audiencias previas obligatorias, informes sociales del contexto habitacional, facultad judicial para suspender desalojos por razones humanitarias y mandatos institucionales para que organismos sociales actúen antes de ejecutar lanzamientos.

4. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y DOCTRINALES DE LA SUPREMACÍA DE LA PROPIEDAD PRIVADA

El derecho de propiedad ha sido concebido históricamente como un derecho absoluto y exclusivo, particularmente en el marco de la tradición jurídica occidental de raíz liberal. Desde el Derecho romano se establecieron las bases del *dominium*, entendido como el poder total del propietario sobre la cosa, sintetizado en las facultades de usar, gozar y disponer del bien.

Posteriormente, la codificación civil clásica consolidó esta visión: el antiguo Código Civil argentino definía el dominio como la potestad del titular para aprovechar la cosa de manera absoluta, sujeto únicamente a las restricciones expresamente previstas por la ley.

En esta misma línea, la concepción clásica acentuaba el carácter inviolable de la propiedad, concebida como un ámbito de autonomía individual inmune a injerencias arbitrarias de terceros o del propio Estado. Tal como lo sostuvo Juan Bautista Alberdi, uno de los principales inspiradores de la Constitución de 1853, la amplia garantía de la propiedad privada constituía una condición indispensable para el desarrollo económico y la libertad individual.

En su pensamiento, cualquier ataque a la propiedad equivalía a un atentado contra los instrumentos de producción y generación de riqueza de la sociedad (Alberdi, 1852/1993). De este modo, la doctrina liberal decimonónica colocaba a la propiedad en el núcleo duro de los derechos fundamentales, presuponiendo su tutela como presupuesto esencial de un orden jurídico orientado a la libertad y a la seguridad jurídica.

No obstante, aun dentro de esta concepción tradicional, la doctrina jurídica ha reconocido que incluso los derechos más sólidos pueden verse sometidos a límites legales en función de la convivencia con derechos de terceros o de la satisfacción de intereses públicos. En este sentido, el paradigma liberal de 1853, aunque proclamaba la propiedad como absoluta, perpetua y exclusiva, admitía al mismo tiempo la potestad regulatoria del Estado para delimitar su ejercicio mediante leyes generales.

Así, el carácter "absoluto" de la propiedad privada debe interpretarse, con mayor precisión, como su oponibilidad *erga omnes*, es decir, el derecho del propietario a excluir toda interferencia en su bien, más que como la ausencia total de restricciones jurídicas.

En efecto, tanto la doctrina clásica como la contemporánea coinciden en que la propiedad puede y debe someterse a restricciones orientadas al interés social, siempre que tales limitaciones encuentren respaldo en una fuente legal válida y respeten criterios de razonabilidad. Como señala Bidart Campos (1989), la inviolabilidad de la propiedad privada constituye la regla, y las excepciones deben interpretarse de manera estricta y conforme a la ley.

El resultado es un equilibrio doctrinal: la propiedad se mantiene como un derecho fundamental amplio y fuertemente protegido, cuyo contenido esencial no puede ser vulnerado, aunque su ejercicio deba armonizarse con el bien común y con otros derechos de igual jerarquía

4.1 Conflictos de ocupación: tensiones jurídicas y criterios de solución

La colisión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna se manifiesta con especial intensidad en los conflictos de ocupación de inmuebles. Estos escenarios emergen cuando personas o grupos ingresan y permanecen en predios ajenos sin autorización, alegando necesidades habitacionales insatisfechas.

Desde la perspectiva jurídica, el propietario invoca la tutela constitucional de su dominio y el derecho a la restitución inmediata de la posesión, mientras que los

ocupantes fundamentan su permanencia en la precariedad social y, en algunos casos, en la invocación del derecho humano a la vivienda.

El ordenamiento argentino establece con claridad que la ocupación inconsentida carece de legitimidad. El Código Penal tipifica la usurpación en su artículo 181, sancionando el ingreso o permanencia en un inmueble contra la voluntad de su titular. Paralelamente, el Código Civil y Comercial de la Nación regula las acciones posesorias y de desalojo, que permiten al propietario recuperar el bien frente a cualquier despojo. De este modo, la regla general es que el titular registral conserva el derecho a obtener la restitución de su inmueble, a través de la intervención judicial que restablece el estado de derecho (Lorenzetti, 2014).

La jurisprudencia argentina ha tendido a reforzar la supremacía del derecho de propiedad, reconociendo que la necesidad habitacional, aunque legítima, no puede erigirse en un título que justifique la ocupación irregular.

En consecuencia, se ha reiterado que el derecho a la vivienda constituye una obligación estatal de carácter programático, cuya satisfacción corresponde a la implementación de políticas públicas, y no a la imposición de cargas sobre los particulares (Bidart Campos, 1989). De allí que el ocupante puede exigir al Estado la satisfacción de sus necesidades habitacionales, pero no adquirir prerrogativas frente al propietario legítimo.

Sin embargo, en el plano provincial comienzan a observarse matices en la práctica judicial. Un ejemplo relevante lo ofrece el *Superior Tribunal de Justicia de Corrientes Fallo sobre ocupación irregular de vivienda social en zona rural*, en un fallo de 2022, donde se resolvió un caso de ocupación de una vivienda social por una familia en situación de vulnerabilidad.

El tribunal sostuvo que, si bien la ocupación irregular carece de legitimidad, la restitución del inmueble debía condicionarse a que el Estado asegurara previamente una alternativa habitacional adecuada para el grupo afectado (STJ Corrientes, 2022). Este precedente demuestra que, aunque se mantiene la prioridad del derecho de propiedad, los jueces pueden introducir condiciones que atenúen el impacto social del desalojo,

desplazando al Estado la obligación de garantizar una solución habitacional antes de ejecutar la medida. Superior Tribunal de Justicia de Corrientes.

Así, se observa una tendencia contemporánea a introducir criterios de mitigación. En determinados supuestos, se han dispuesto desalojos diferidos, plazos razonables para el lanzamiento o la obligación de articular la medida con organismos de asistencia social. Estas resoluciones buscan evitar consecuencias humanitarias graves y, al mismo tiempo, preservar la integridad del derecho de propiedad (Corti, 2020). No obstante, tales atenuaciones no alteran la premisa fundamental: la ocupación inconsentida es ilegítima, y el propietario mantiene la prioridad en la restitución de su inmueble, mientras que el Estado asume la responsabilidad de atender la emergencia habitacional de los ocupantes.

En definitiva, los conflictos de ocupación demuestran que la propiedad privada conserva una posición de supremacía dentro del derecho argentino. La vivienda digna, si bien reconocida con jerarquía constitucional, no genera prerrogativas directas que legitimen la afectación del dominio ajeno.

El equilibrio se alcanza reafirmando la tutela del propietario y canalizando la satisfacción del derecho a la vivienda mediante políticas públicas generales y, en supuestos de vulnerabilidad, a través de intervenciones estatales que eviten la consolidación de hechos consumados y aseguren la seguridad jurídica.

4.2 Herramientas interpretativas y remedios judiciales efectivos

El propósito de esta sección es proporcionar a la judicatura un conjunto de herramientas replicables que preserven el núcleo esencial del dominio, garanticen la tutela judicial efectiva en materia habitacional y reduzcan la disparidad en las decisiones. El objetivo es consolidar metodologías de interpretación estandarizadas, cargas probatorias dinámicas, peritajes sociales obligatorios, medidas cautelares moduladas y sentencias dialógicas con monitoreo continuo, todo ello bajo un estándar reforzado de proporcionalidad (Ferrajoli, 2018).

El test de proporcionalidad constituye el eje metodológico de este esquema. La motivación judicial debe explicitar los tres pasos clásicos idoneidad, necesidad y proporcionalidad estricta—e incorporar un cuarto elemento de escrutinio intensificado cuando la medida afecte a niños, personas mayores, mujeres jefas de hogar, personas con discapacidad o individuos en riesgo de calle.

Este refuerzo exige justificar por qué la restitución inmediata del inmueble resulta preferible frente a alternativas menos lesivas, como plazos escalonados, relocalización temporal o mediación, cuantificando el daño probable y demostrando que la decisión no vacía el contenido mínimo del derecho a la vivienda (Corte IDH, *Ivcher Bronstein vs. Perú*, 2001).

El principio de carga dinámica de la prueba opera como complemento esencial. La acreditación del dominio corresponde al propietario, mientras que la demostración de la situación de vulnerabilidad recae sobre los ocupantes, quienes deben contar con facilitación probatoria y acceso efectivo a la defensa pública.

El Estado tiene la obligación de acreditar la existencia de alternativas habitacionales mediante informes sociales actualizados. Este esquema evita que la carga de la política pública recaiga sobre particulares y que la omisión estatal convierta al proceso en un automatismo restitutorio (Corti, 2020).

Previo a cualquier lanzamiento, el tribunal debe contar con informes técnicos interdisciplinarios que releven la composición del hogar, el estado de salud, la escolarización, las redes de apoyo, los ingresos, el tiempo de ocupación y los riesgos de violencia. Estos informes deben elaborarse en plazos breves, bajo metodología estandarizada, con perspectiva de género y discapacidad, y ser validados por la agencia social competente, a fin de asegurar su pertinencia y ejecutabilidad.

La audiencia previa efectiva constituye el dispositivo central para ponderar derechos en conflicto. Permite escuchar a las partes, verificar los datos del peritaje y coordinar la intervención de organismos sociales. Debe garantizarse la accesibilidad para personas con discapacidad, la presencia de intérpretes cuando sea necesario, la notificación reforzada y la participación obligatoria de la defensoría pública. Su omisión compromete la razonabilidad y la legitimidad de la decisión final.

La mediación previa facilita soluciones consensuadas que compatibilizan la restitución con medidas de mitigación, como cronogramas de desocupación y asistencia estatal para traslado o alojamiento transitorio. Para evitar dilaciones, esta instancia debe realizarse en un plazo breve, con resultado informado al tribunal y posibilidad de homologación judicial.

El catálogo de medidas precautorias debe incluir la suspensión temporal del lanzamiento cuando existan sujetos de protección reforzada, la reprogramación escalonada con plazos verificables y la obligación de coordinación con agencias sociales. Estas medidas deben ser fundadas, proporcionales y sujetas a revisión periódica, sin consolidar derechos posesorios ni menoscabar la expectativa legítima del propietario.

A fin de reducir disparidades decisionales, los tribunales pueden emplear modelos de sentencia estructurados que consignen la base legal aplicada, la verificación del título, los resultados del peritaje, las alternativas analizadas y las condiciones impuestas al Estado. Estas matrices fortalecen la transparencia, facilitan el control de legalidad y favorecen el aprendizaje institucional. En casos de ocupaciones masivas, el juez puede ordenar planes de acción con metas, cronogramas y responsables institucionales, supervisados mediante audiencias periódicas, lo que asegura la ejecutoriedad de la restitución dentro de un horizonte cierto sin que el tribunal asuma funciones administrativas (Sagüés, 2012).

La coexistencia de procesos penales por usurpación y civiles de desalojo exige coordinación interjurisdiccional para evitar decisiones contradictorias. El proceso penal no debe instrumentalizarse para presionar acuerdos civiles, ni el proceso civil utilizarse para neutralizar garantías penales. La comunicación entre fueros mediante informes sociales y cronogramas unificados mejora la coherencia sistémica.

El financiamiento de la relocalización no puede trasladarse al propietario. Corresponde al Estado, mediante fondos públicos, garantizar las soluciones habitacionales de emergencia. En los casos en que la ejecución se difiera por incumplimiento estatal, pueden preverse compensaciones limitadas a cargo de un fondo público de garantía, preservando la integridad de la titularidad dominial y evitando que la demora desincentive el cumplimiento voluntario.

Las sentencias deben incorporar medidas de no repetición orientadas a la prevención de nuevos conflictos. Ello incluye protocolos de actuación para fuerzas de seguridad durante los desalojos, capacitación obligatoria a operadores judiciales y la obligación de las agencias de vivienda de mantener cupos de alojamiento temporal. Asimismo, los tribunales pueden disponer planes de prevención en zonas de alta conflictividad, con informes anuales de cumplimiento elaborados por los organismos involucrados.

Las modulaciones temporales deben condicionarse a la acreditación efectiva de vulnerabilidad y al compromiso verificable de desocupación. La reocupación posterior o el incumplimiento doloso habilitan el cese inmediato de los beneficios y la aplicación de sanciones procesales, en resguardo de la seguridad jurídica. La decisión judicial debe incorporar un análisis de impacto interseccional, considerando género, niñez, discapacidad y pertenencia étnica.

Por consiguiente, deben disponerse ajustes razonables como horarios compatibles con tareas de cuidado, intérpretes, accesibilidad y resguardo de tratamientos médicos, ya que su omisión vulnera el principio de igualdad sustantiva.

Los tribunales deben mantener registros estadísticos de tiempos de trámite, porcentaje de casos con peritaje, cumplimiento de cronogramas y reincidencia, a fin de evaluar la eficacia de las medidas adoptadas. Las órdenes de lanzamiento deben prever inventarios de bienes, horarios adecuados, participación de trabajadores sociales y mecanismos de transporte, medidas que reducen conflictos, protegen derechos y previenen litigios posteriores.

Finalmente, la articulación con la política pública resulta esencial. Las sentencias que condicionan la restitución a la provisión de alternativas deben vincularse con programas existentes o generar obligaciones inmediatas de diseño con asignación presupuestaria concreta. El juez no sustituye la decisión política, pero exige al Estado la acreditación de esfuerzos y resultados proporcionales al caso. Los conflictos habitacionales deben clasificarse según su naturaleza casos individuales, asentamientos de mediana data u ocupaciones colectivas, para adoptar respuestas diferenciadas que combinen cronogramas breves, acompañamiento social o planes de relocalización por etapas.

En conjunto, estas herramientas interpretativas y remediales permiten decisiones previsibles, humanas y ejecutables, que restituyen el bien sin dilaciones indebidas, modulan temporalmente la ejecución cuando la inmediatez pueda causar daños irreparables y obligan al Estado a cumplir su rol indelegable en materia de vivienda.

La estandarización metodológica y el monitoreo judicial ex post aseguran que el equilibrio entre seguridad jurídica e igualdad real se sostenga en parámetros verificables, evitando que la protección de derechos fundamentales dependa del azar del tribunal interviniente.

Conclusión:

El desarrollo de esta investigación confirma la hipótesis central, que en el derecho argentino contemporáneo el dominio como derecho real mantiene una preferencia normativa y axiológica frente a pretensiones que invocan el derecho a la vivienda digna o prácticas de ocupación de hecho.

Tal preeminencia no obedece a un capricho histórico, sino a su anclaje constitucional, a su función estructural dentro del Estado de derecho y a su papel instrumental en la protección de la libertad individual, el orden económico y la seguridad jurídica. La regla general es la intangibilidad del dominio, mientras que las restricciones se conciben como excepcionales, taxativas y sometidas a un control estricto de legalidad, finalidad pública e indemnización integral.

El trabajo delimita con precisión el marco de coexistencia entre derechos, pues reconoce la constitucionalización del derecho privado y la función social de la propiedad, pero sin admitir que tales nociones operen como cláusulas abiertas de relativización. Se distinguen los límites intrínsecos (orden público, policía administrativa, servidumbres legales típicas) de los supuestos extraordinarios (expropiación o restricciones singulares con base legal expresa), con el objetivo de evitar tanto el vaciamiento sustancial del contenido del dominio como su desplazamiento por motivos de conveniencia coyuntural.

En esta línea, la vivienda digna se afirma como obligación positiva a cargo del Estado y como directriz de política pública, no como título habilitante para imponer cargas patrimoniales a sujetos particulares ni para convalidar vías de hecho.

El aporte doctrinario principal consiste en un estándar reforzado de intervención estatal y judicial sobre la propiedad. Se formula un test tripartito obligatorio que exige: 1) reserva de ley estricta 2) finalidad excepcional de utilidad pública acompañada de indemnización plena y previa 3) proporcionalidad en sentido fuerte, con verificación de idoneidad, necesidad y ausencia de traslado arbitrario de cargas al propietario.

A estas condiciones se suma una pauta de motivación reforzada, sustentada en exigencias probatorias claras y en un control jurisdiccional intenso cada vez que se

alegan razones sociales para limitar la propiedad. En ausencia de este haz de condiciones concurrentes, la intervención resulta inválida.

Se proponen, además, lineamientos procesales para la resolución de conflictos de usurpación y desalojos que combinan celeridad y garantías: medidas cautelares eficaces, audiencias útiles, trato diferenciado según se trate de ocupaciones recientes o asentamientos de larga data, así como coordinación interinstitucional que ubique en el Estado, y no en el propietario, el deber de proveer alternativas habitacionales legítimas.

El resultado sistémico perseguido es doble, que que por un lado, se permite preservar la coherencia del ordenamiento jurídico evitando soluciones *ad hoc* o expansiones judiciales impropias, y por otro, fortalecer la paz social mediante reglas claras, previsibles y compatibles con la inversión, la productividad y la dignidad humana.

En consecuencia, la tesis concluye en una doctrina operativa de preferencia del dominio que orienta tanto la interpretación judicial como la formulación de políticas públicas, sin desconocer las obligaciones sociales del Estado ni la exigencia de un escrutinio constitucional riguroso.

El predominio de la propiedad privada encuentra su primer fundamento en la Constitución. El artículo 17 consagra la inviolabilidad de la propiedad y admite su afectación únicamente a través de la expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización previa. Este enunciado establece la regla de intangibilidad y delimita el mecanismo excepcional de sacrificio patrimonial legítimo.

La cláusula incorpora una cadena de garantías (reserva de ley, finalidad excepcional e indemnización integral) que no puede ser sustituida por atajos administrativos ni por expansiones judiciales de principios abiertos.

El derecho civil refuerza ese diseño mediante la estructura típica del dominio. El Código Civil y Comercial lo define como derecho real pleno que comprende las facultades clásicas de usar, gozar y disponer, y lo inserta en el régimen de numerus clausus y tipicidad: no existen derechos reales ni restricciones reales creadas por analogía o por construcción pretoriana.

La función social y el interés público se integran al contexto interpretativo de su ejercicio, pero sin habilitar la redefinición del contenido esencial del dominio ni su transformación en un bien colectivo por vía interpretativa. La exclusividad, la perpetuidad y la oponibilidad *erga omnes* configuran un estatuto robusto que solo cede mediante vías legalmente tipificadas. La distinción entre regulación y privación resulta decisiva.

El poder de policía admite límites generales, abstractos y razonables que ordenan el uso sin vaciar el contenido del derecho. Sin embargo, cuando la carga supera el umbral de la regulación y produce un sacrificio especial y singular, la Constitución exige la vía expropiatoria acompañada de indemnización.

Por tanto, no resulta jurídicamente válido trasladar a un propietario individual el costo de las políticas habitacionales ni convertir restricciones de hecho (ocupaciones irregulares o asentamientos) en títulos legitimantes que sustituyan la expropiación.

La unidad de la Constitución orienta la coexistencia de derechos sin jerarquías ocultas ni anulaciones recíprocas. El reconocimiento del derecho a una vivienda digna impone obligaciones estatales positivas y parámetros de razonabilidad, pero no autoriza a desnaturalizar la propiedad privada.

El principio *pro persona* y el control de convencionalidad refuerzan la protección de las personas frente al Estado, sin habilitar la erosión del contenido esencial del dominio ni la legitimación de vías de hecho.

Los tratados de derechos humanos incorporados al bloque de constitucionalidad federal, operan de manera complementaria, las subordinaciones del uso al interés social requieren siempre previsión legal y respeto al núcleo del derecho, con preferencia por soluciones institucionales (expropiación, compensación, programas públicos) antes que por cargas individuales.

De esta arquitectura se desprenden corolarios operativos. Toda afectación intensa a la propiedad debe contar con base legal expresa y específica; las cláusulas generales no suplen la tipicidad. Las medidas deben ser claras, previsibles y motivadas conforme a estándares altos, evitando analogías que creen gravámenes reales no previstos.

El legislador constituye y argumenta el canal constitucional para decidir sacrificios patrimoniales por utilidad pública. De esta manera la administración ejecuta las políticas y el juez ejerce un control de estricta racionalidad, protegiendo el contenido esencial del derecho frente a posibles desviaciones.

Bajo estas premisas, la preeminencia del dominio no niega la dimensión social del derecho, sino que la ordena: ubica el costo de la política pública en el Estado y resguarda la seguridad jurídica como condición de libertad, inversión y paz social.

La propiedad privada es intangible salvo concurrencia de condiciones excepcionales verificadas de manera estricta y acumulativa mediante control judicial intenso. Para operativizar esta regla se propone un test de intervención reforzada que actúa como filtro normativo y probatorio frente a toda decisión que limite, grave o desplace el dominio. Su estructura tripartita exige reserva de ley estricta, finalidad de utilidad pública acompañada de indemnización plena y previa, y proporcionalidad en sentido fuerte, con examen de idoneidad, necesidad y mínima afectación del derecho.

La primera condición, la reserva de ley estricta, impide que la propiedad sea restringida por actos administrativos generales, circulares, protocolos o prácticas informales. Las cargas que comprometen el contenido del dominio deben estar previstas en una norma con rango legal, clara en su alcance, su finalidad y los sujetos a los que se dirige.

La tipicidad del gravamen se erige en un requisito sustantivo: no basta invocar cláusulas generales de interés social, sino que resulta indispensable que el legislador describa el supuesto de hecho, el mecanismo de afectación y las garantías compensatorias. En ausencia de previsión legal taxativa, el juez debe declarar inválida la medida y restituir de inmediato la plenitud del derecho.

La segunda condición, la utilidad pública con indemnización plena y previa, delimita la diferencia entre regulación y privación. Si la afectación produce un sacrificio especial y singular, o una pérdida sustancial del valor o del uso normal del bien, la única vía constitucionalmente legítima es la expropiación, con indemnización integral calculada sobre el daño efectivamente sufrido y abonada antes de la transferencia o restricción sustancial.

Pretender satisfacer fines habitacionales mediante ocupaciones toleradas, servidumbres de hecho o moratorias de desalojo sin compensación equivale a desplazar sobre un individuo el costo de una política pública, vulnerando la igualdad ante las cargas públicas y desnaturalizando el estatuto del dominio.

La tercera condición, la proporcionalidad en sentido fuerte, exige un examen escalonado y probatoriamente riguroso. La idoneidad requiere evidencia concreta de que la medida contribuye a la finalidad pública específica; la necesidad obliga a elegir, entre medios igualmente idóneos, aquel que menos afecte la propiedad privada; y la proporcionalidad estricta impone que el beneficio público supere de modo significativo el costo individual, considerando alternativas menos gravosas como subsidios, convenios, adquisición voluntaria o expropiación.

La motivación debe ser reforzada, sustentada en datos verificables, ponderación explícita de alternativas y análisis del impacto patrimonial; no resultan suficientes juicios indeterminados sobre la emergencia o el interés social. De la aplicación del test se derivan umbrales operativos. En materia probatoria, la carga corresponde a quien propone la afectación (administración o parte actora), que debe acreditar con precisión el nexo causal entre la medida y la finalidad pública, así como la insuficiencia de medios menos lesivos.

En términos de motivación, el órgano decisor debe justificar la excepcionalidad, describir el régimen compensatorio y demostrar que el sacrificio no constituye una confiscación indirecta. En el control judicial, corresponde someter la medida a un escrutinio estricto, con revisión plena de hechos y derecho, evitando deferencias amplias que harían ilusoria la garantía constitucional de la propiedad.

Se fijan también exclusiones categóricas. Las vías de hecho (ocupaciones, tomas o permanencias no consentidas) no generan derechos, no consolidan gravámenes reales y no pueden convertirse en títulos sustitutivos de la ley ni de la expropiación. La tolerancia administrativa o la inacción estatal frente a la ocupación no purgan la ilicitud ni crean situaciones subjetivas oponibles al titular. Los jueces deben prevenir la "relativización por acumulación de hechos" y poner fin a la expansión de restricciones fácticas que, sin fundamento legal, vacían el contenido del dominio.

El test funciona también como regla de asignación de cargas públicas. Cuando la finalidad es habitacional o urbanística, el costo corresponde al conjunto social a través del presupuesto y de los instrumentos previstos por el ordenamiento (expropiaciones con indemnización, bancos de tierras, planes de vivienda, urbanización concertada). El propietario no es garante de última instancia del déficit habitacional ni del fracaso de las políticas públicas, y cualquier solución que lo convierta en tal resulta contraria a la igualdad ante la ley y al principio de no transferencia arbitraria de cargas.

La regla de intangibilidad con test reforzado produce asimismo consecuencias procesales. En el ámbito cautelar, las medidas que restrinjan el uso o la disposición exigen verosimilitud cualificada del derecho, amenaza concreta y contracautela suficiente; en su ausencia, procede el cese inmediato. En decisiones definitivas, el tribunal debe individualizar el contenido esencial protegido, identificar la intensidad de la afectación y, si esta supera el umbral de regulación, ordenar la vía expropiatoria con indemnización.

Cualquier apartamiento del test debe reputarse inválido por falta de base legal, desviación de poder o desproporción, con la consiguiente nulidad y restitución. De este modo se preserva la coherencia del sistema: la intervención es excepcional y la propiedad constituye la regla, mientras que el Estado asume institucionalmente los costos de los fines sociales reconocidos por la Constitución.

La respuesta jurisdiccional ante usurpaciones debe afirmar la ilicitud de la vía de hecho y asegurar la restitución eficaz sin sacrificar las garantías del debido proceso. La regla operativa se traduce en restitución como principio y excepcionalidad de la demora, lo cual exige plazos breves, audiencias útiles, motivación reforzada y una adecuada distribución de cargas, por ello corresponde al Estado proveer alternativas habitacionales, no al propietario.

Cualquier suspensión o condicionamiento de la restitución requiere base legal expresa, acreditación probatoria densa de un riesgo humanitario concreto y, en su caso, un régimen compensatorio que evite trasladar el costo al titular.

En materia cautelar, procede la protección anticipada del dominio cuando exista verosimilitud cualificada del derecho (título, posesión legítima o constatación del

despojo), peligro en la demora (consolidación de estructuras o riesgo de daños) y contracautela adecuada. Las pautas incluyen medidas de no innovar para impedir nuevas construcciones o conexiones irregulares de servicios, órdenes de cese de actos posesorios, custodia policial preventiva y fijación de astreintes ante incumplimientos.

La motivación debe identificar el contenido esencial afectado, la urgencia y la proporcionalidad de la medida frente a alternativas menos lesivas. En la sentencia de fondo, el tribunal debe, A) declarar la ilicitud de la ocupación y ordenar la restitución en un plazo perentorio. B) establecer, si corresponde, una renta compensatoria por la indisponibilidad del bien. C) evaluar daños derivados de deterioros y costos de remoción. D) remitir antecedentes a la autoridad administrativa para la activación de protocolos sociales.

El criterio en materia de costas exige imponerlas a la parte vencida, salvo circunstancias excepcionales debidamente fundadas, sin que la vulnerabilidad socioeconómica transforme al propietario en garante de última instancia.

La diferenciación de supuestos es clave en este contexto, es así que las ocupaciones recientes corresponde la restitución inmediata con ejecución en breve término, para lo cual basta una audiencia concentrada que permita oír a las partes, ordenar relevamientos básicos y coordinar la logística. En asentamientos extendidos resulta necesario adoptar una respuesta escalonada que preserve el derecho sin fomentar hechos consumados.

Las pautas mínimas incluyen censo y georreferenciación, identificación de grupos vulnerables, plan de desalojo con cronograma breve y progresivo, y exigencia al Estado de ofrecer dispositivos habitacionales transitorios o definitivos mediante vías legítimas (albergues, subsidios, alquiler social, convenios o expropiaciones con indemnización). El juez controla que tales alternativas estatales existan y sean ejecutables, ya que no puede convertir la carencia pública en una carga privada.

En cuanto a legitimación y prueba, están facultados para solicitar la restitución el titular registral, el poseedor legítimo y otros titulares de derechos reales o personales despojados de su tenencia. La prueba debe privilegiar constataciones objetivas, como actas notariales y policiales, imágenes y pericias, padrones y registros catastrales.

La defensa del ocupante no se presume, sino que corresponde acreditar título, tolerancia válida o acto jurídico oponible. La alegación de necesidad o vulnerabilidad no genera derecho alguno ni suspende por sí sola la restitución, sino que activa deberes estatales de asistencia.

El debido proceso requiere audiencias tempranas, únicas y concentradas que permitan verificar la identidad de las personas, oír alegaciones relevantes, ordenar el censo, fijar calendario de restitución y articular con organismos estatales. Debe evitarse la dilación por incidentes reiterados, aplicando los principios de concentración y preclusión.

La motivación judicial debe explicar por qué las medidas adoptadas resultan idóneas y necesarias, y por qué alternativas como la expropiación, el alquiler social o los subsidios no son viables en el caso o escapan a la competencia judicial, sin que ello implique postergar indefinidamente la restitución. En la ejecución, la orden de desalojo debe prever: A) prohibición de actuaciones nocturnas. B) presencia de observadores y defensores de niñez. C) protocolos de seguridad que reduzcan la confrontación, con aplicación gradual y proporcional de la fuerza. D) inventario y custodia de bienes muebles. E) un canal de reclamos posteriores a la ejecución

La policía actúa bajo dirección judicial y coordinación interinstitucional. La negativa a cumplir la orden habilita sanciones conminatorias y, en casos graves, responsabilidad de los funcionarios por desobediencia o abuso de autoridad.

La coordinación interjurisdiccional y el rol de la administración resultan igualmente determinantes. La sentencia debe ordenar a los órganos competentes activar dispositivos de emergencia, asistencia sanitaria y traslado, y, cuando corresponda, iniciar procedimientos de adquisición, expropiación o construcción habitacional mediante cauces legales.

Debe prohibirse la provisión de servicios públicos que consoliden la ocupación ilícita, salvo por razones sanitarias estrictamente transitorias. La planificación urbana y los bancos de tierras estatales constituyen el cauce institucional de las políticas de vivienda, cuyo déficit no habilita a socializar el costo sobre particulares.

Los mecanismos anti-consolidación cumplen un papel preventivo esencial. Para evitar el hecho consumado se requieren medidas tempranas de control policial y cierre perimetral. A) órdenes de remoción de estructuras nuevas. B) impedimento de transferencias o "ventas" informales dentro del predio. C) comunicación a registros para prevenir inscripciones espurias

El paso del tiempo no sana la ilicitud; la permanencia solo es tolerable si media acuerdo con el titular o procedimiento legal acompañado de compensación. El derecho a la vivienda adecuada impone deberes positivos al Estado, sin generar potestades para vaciar el contenido esencial de la propiedad privada. Esta delimitación preserva la unidad constitucional.

La vivienda digna requiere políticas públicas robustas y sostenidas, mientras que la propiedad privada mantiene su inviolabilidad salvo expropiación con indemnización o restricciones legales proporcionadas. De este modo se evita que necesidades sociales reales se traduzcan en transferencias patrimoniales forzadas sobre individuos no responsables del déficit habitacional.

La vía legítima para atender la demanda habitacional es institucional, presupuestaria y planificada. Los instrumentos típicos incluyen bancos de tierras estatales, programas de adquisición de suelo y vivienda, urbanización de barrios populares mediante procedimientos legales, incentivos a la oferta de alquiler formal y esquemas de alquiler social con subsidios focalizados. Cuando el interés público requiera bienes determinados, corresponde la expropiación con indemnización previa y plena, complementada por mecanismos de realojo temporario.

La vía legítima para atender la demanda habitacional es institucional, presupuestaria y planificada. Los instrumentos típicos incluyen bancos de tierras estatales, programas de adquisición de suelo y vivienda, urbanización de barrios populares mediante procedimientos legales, incentivos a la oferta de alquiler formal y esquemas de alquiler social con subsidios focalizados.

Cuando el interés público requiera bienes determinados, corresponde la expropiación con indemnización previa y plena, complementada por mecanismos de realojo temporario. No resultan admisibles soluciones de hecho como servidumbres

informales, tolerancias administrativas indefinidas o moratorias de desalojos sin compensación, ya que constituyen traslados arbitrarios de cargas y erosionan el principio de igualdad ante la ley.

La ocupación de inmuebles no constituye un mecanismo válido de acceso a derechos, sino una vía de hecho incompatible con el Estado de derecho. Admitir su consolidación socava la seguridad jurídica, fomenta la violencia y desplaza el costo de la política social hacia el propietario.

La respuesta adecuada consiste en diferenciar entre la tutela inmediata del dominio y la asistencia estatal a las personas vulnerables: restitución con celeridad y, en paralelo, activación de dispositivos habitacionales, sanitarios y de protección de la niñez a cargo de la administración. El juez asegura que el Estado cumpla con estos deberes, sin sustituirlo mediante la transferencia de cargas al titular del dominio.

Las obligaciones estatales positivas deben ser exigibles, medibles y financiadas. Metas cuantificadas de producción de suelo y vivienda, cronogramas plurianuales con cobertura presupuestaria, criterios transparentes de priorización (vulnerabilidad, riesgo ambiental, densidad crítica) y evaluaciones de impacto constituyen estándares verificables.

La coordinación interjurisdiccional resulta fundamental, los municipios planifican y controlan el uso del suelo, las provincias articulan infraestructura y servicios, y la Nación aporta financiamiento y regula incentivos. La omisión estatal no habilita la ocupación, sino que genera responsabilidad política y eventualmente judicial por incumplimiento de deberes.

Existen alternativas menos gravosas al sacrificio del dominio privado que resultan idóneas para ampliar el acceso a la vivienda. Entre ellas se destacan A) la adquisición voluntaria y convenios urbanísticos con justa retribución, B) la captura de valorización por obras públicas mediante contribuciones generales y no a través de cargas singulares, C) créditos hipotecarios subsidiados y seguros de alquiler que reduzcan el riesgo en el mercado, D) programas de densificación y reutilización de inmuebles fiscales ociosos y E) incentivos fiscales temporales para la incorporación de

viviendas vacías al mercado formal, siempre con respaldo legal y sin afectar el núcleo del dominio.

Las objeciones de justicia social pueden y deben ser atendidas sin desnaturalizar la propiedad privada. El principio de no sustitución establece que el propietario no es garante de última instancia del déficit habitacional, pues esa responsabilidad corresponde al erario público.

El equilibrio se logra con reglas claras: toda carga intensa sobre el dominio requiere base legal específica, finalidad pública concreta, compensación integral y prueba suficiente de que no existen alternativas menos intrusivas. En los supuestos de necesidad extrema, el cauce es excepcional pero institucional (expropiación, subsidios, alojamiento transitorio) y nunca la consolidación del hecho consumado.

Este diseño normativo armoniza la dignidad humana con la seguridad jurídica. La vivienda adecuada se realiza mediante políticas estatales continuas que expanden la oferta y mejoran la asequibilidad, mientras que la propiedad privada se protege como condición de libertad, inversión y paz social.

La consecuencia práctica es una matriz de decisiones que orienta a legisladores, jueces y administradores: priorizar soluciones presupuestarias y de mercado regulado, reservar la expropiación para los casos necesarios y excluir la ocupación como vía de acceso. Así se preserva la coherencia del sistema constitucional.

La tesis se cierra con una afirmación normativa clara: la propiedad privada conserva preeminencia frente a pretensiones basadas en el derecho a la vivienda o en situaciones de usurpación, y solo puede ser limitada mediante un cauce legal estricto, con finalidad de utilidad pública, indemnización plena y proporcionalidad en sentido fuerte.

Este estándar no representa una regresión liberal, sino una condición necesaria para articular justicia social con Estado de derecho: asigna a cada actor su rol, impide la consolidación de hechos consumados y resguarda el contenido esencial del dominio como garantía de libertad, inversión y paz social.

El beneficio sistémico de esta doctrina es inmediato. Aumenta la certeza jurídica y reduce la litigiosidad al ofrecer un test operativo común para legisladores, jueces y administradores. Estimula la inversión y la formalización del mercado inmobiliario, al disipar el riesgo de restricciones informales o de tolerancia a la ocupación.

Mejora la eficacia de las políticas sociales al reubicar el financiamiento en el presupuesto público y en herramientas institucionales (expropiación, adquisición concertada, subsidios, alquiler social), evitando traslados arbitrarios a particulares. Sobre todo, fortalece la autoridad del derecho frente a la fuerza de los hechos, condición indispensable para una convivencia ordenada.

La separación de poderes se reafirma en este esquema. El Congreso establece por ley los sacrificios patrimoniales que la utilidad pública demande, el Poder Ejecutivo ejecuta políticas y asume la provisión de alternativas habitacionales, y el Poder Judicial ejerce un control estricto, tutela el contenido esencial de la propiedad y rechaza vías de hecho como sustitutos de la ley. Esta arquitectura impide que principios abiertos (función social, interés general) se conviertan en cláusulas elásticas que vacíen derechos fundamentales por creación judicial o por inercia administrativa.

Se propone, como agenda de reforma, un paquete mínimo institucional que incluya: A) leyes con marco de desalojos con plazos perentorios, audiencias concentradas y protocolos sociales obligatorios, B) fortalecimiento de bancos de tierras y procedimientos expropiatorios abreviados con cálculo técnico de indemnización y fondos específicos C) sistemas de alquiler social y seguros de alquiler para ampliar la oferta y reducir la informalidad, D) criterios uniformes de policía urbanística que impidan consolidaciones ilícitas y aseguren remedios tempranos y E) métricas públicas de cumplimiento habitacional que permitan exigir la responsabilidad del Estado sin invadir la esfera del propietario.

Como proyección doctrinaria, el estándar formulado ofrece un núcleo operativo para futuras controversias: distinguir regulación de privación, exigir reserva de ley y compensación cuando exista sacrificio singular, aplicar un control de proporcionalidad estricto, negar eficacia jurídica a la usurpación y ordenar la compatibilización de derechos mediante soluciones presupuestarias y no mediante transferencias privadas.

Sus límites quedan igualmente delineados: no clausura la innovación legislativa ni la política social, pero exige que se financien y ejecuten a través de los mecanismos que la Constitución prevé.

La conclusión consolida una regla de oro: la intangibilidad del dominio es la regla y la intervención constituye la excepción, siempre motivada y acompañada de compensación. A partir de este estándar, el sistema preserva su coherencia, los derechos mantienen su contenido esencial y la justicia social se persigue mediante mecanismos legítimos.

Bajo este marco, la tutela jurisdiccional de la propiedad no compite con la dignidad, la libertad y la igualdad, sino que las hace viables al sustraerlas de la discrecionalidad y del hecho consumado, sometiéndolas a la legalidad, la razonabilidad y la responsabilidad institucional que caracterizan al Estado constitucional de derecho.

Referencia bibliográfica:

Abramovich, V., & Courtis, C. (2002). *Los derechos sociales como derechos exigibles*. Trotta.

Abramovich, V., & Courtis, C. (2014). *Los derechos sociales como derechos exigibles*. Editorial del Puerto.

Abramovich, V., & Courtis, C. (2019). *Los derechos sociales como derechos exigibles*. Trotta.

Alberdi, J. B. (2007). *Bases*. Ediciones Terramar.

Alexy, R. (1993). *Teoría de los derechos fundamentales* (E. Garzón Valdés, Trad.). Centro de Estudios Constitucionales.

Alexy, R. (2002). *Teoría de los derechos fundamentales* (2.ª ed.). Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.

Alexy, R. (2008). *Teoría de los derechos fundamentales*. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.

Alterini, A. A. (2009). *Derecho de las obligaciones*. Abeledo-Perrot.

Alterini, J. H. (2015). *Código Civil y Comercial comentado: Tratado exegético* (T. 1). La Ley.

ALTERINI, J. H. (1992). Protección constitucional de la vivienda familiar. *Jurisprudencia Argentina*, 1992-IV-772.

Argentina. (1967). *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación* (Ley 17.454). *Boletín Oficial de la República Argentina*, 30 de marzo de 1967.

BIDART CAMPOS, G. J. (1974). *Los derechos del hombre*. Ediar.

Bidart Campos, G. J. (1989). *Tratado elemental de derecho constitucional argentino* (Vol. 1). Ediar.

Bidart Campos, G. J. (1995). *El derecho de la Constitución y su fuerza normativa*. Ediar.

Bidart Campos, G. J. (1995). *Manual de la Constitución reformada*. Ediar.

Bidart Campos, G. J. (2001). *Derecho constitucional comparado* (1.ª ed., 1.ª reimp.).

Ediar.
Bidart Campos, G. J. (2007). *Nociones constitucionales. Las intersecciones iusnaturalistas de la Constitución*. Ediar.

Binder, A. (2016). *Procesos y derechos fundamentales: Desafíos en la tutela judicial efectiva*. Editorial Jurídica.

Borda, G. A. (2008). *Tratado de derecho civil: Derechos reales* (13.ª ed.). La Ley.
Borda, G. A. (2012). *Tratado de derecho civil: Derechos reales* (T. 2, 2.ª ed.). Perrot.

Brebbia, R. H. (1965). *Derecho civil: Parte general* (T. I). Astrea.

Brems, E. (2007). *Human rights: Universality and diversity*. Martinus Nijhoff.

Cafferatta, N. (2015). Régimen de responsabilidad objetiva por daño ambiental. *Revista de Derecho Ambiental*, 3(3), 75–92. https://revistaderechoambiental.uchile.cl/index.php/RDA/article/view/36500

Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la CABA. (2010, 3 de septiembre). *Alba, L. G. c/ GCBA s/ amparo (art. 14 CCABA)* (Exp. 15016/0). https://descajus.jusbaires.gob.ar/documento/asociacion-civil-por-la-igualdad-y-la-justicia-c-gcba-s-amparo-art-14-ccaba/

Cámara Nacional en lo Civil [CNCiv]. (2023, 12 de junio). *Sentencia sobre suspensión de desalojo por situación de vulnerabilidad*. SAIJ. https://www.saij.gob.ar/juicio-desalojo-restitucion-inmueble-situacion-vulnerabilidad-tratados-internacionales-suc0411122/123456789-0abc-defg2211-140csoiramus

Carbonell, M. (2009). *Los derechos fundamentales y su interpretación*. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM.

Carbonetti, A., & Ferioli, M. (2019). El derecho a la vivienda en el Sistema Interamericano. *La Ley*, 78–84.

Castro Martínez, L. A. (2018). El derecho a una vivienda digna: ¿Derecho pragmático o simple afirmación de derecho? *Revista San Gregorio*, (22), 121–134.

Código Civil y Comercial de la Nación (Argentina). (2015). *Ley 26.994* (arts. 1882 y 240). Boletín Oficial.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2022). *Panorama social de América Latina y el Caribe*. Naciones Unidas.

Comisión Interamericana de Derechos Humanos. (2017). *Pobreza y derechos humanos en las Américas* (OEA/Ser.L/V/II.164).

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC). (1991). *Observación general núm. 4: El derecho a una vivienda adecuada (art. 11.1 del PIDESC)*. Naciones Unidas.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC). (1997). *Observación general núm. 7: Los desalojos forzosos*. Naciones Unidas.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC). (2017). *Observación general núm. 24 sobre obligaciones de los Estados en el contexto empresarial*. Naciones Unidas.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC). (2017, 20 de julio). *Ben Djazia y Bellili vs. España (Comunicación N.º 5/2015)*. https://www.escr-net.org/es/casolaw/2017/mohamed-ben-djazia-y-naouel-bellili-c-espana-cescr-comunicacion-nro-52015-un-doc

Courtis, C. (2007). *Políticas sociales, programas sociales, derechos sociales: Ideas para una construcción garantista*. PNUD.

Courtis, C., & Espejo, N. (2007). Por un contrato de cohesión social: Apuntes exploratorios. *Serie Políticas Sociales* (129). CEPAL.

Corte Constitucional de Colombia. (2004). *Sentencia T-025/2004*.

Corte Constitucional de Colombia. (2017, 16 de noviembre). *Sentencia T-585/2017*. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2017/t-585-17.htm

Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (1986, 9 de mayo). *OC-6/86: La expresión "leyes" en el art. 30 CADH*.

Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (1999, 1 de octubre). *OC-16/99: Asistencia consular y debido proceso*.

https://corteidh.or.cr/docs/opiniones/seriea_16_esp.pdf
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2005, 17 de junio). *Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay*.
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2006, 29 de marzo). *Comunidad Indígena Sawhoyamaxa vs. Paraguay*.
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2007, 28 de noviembre). *Pueblo Saramaka vs. Surinam*.
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2008, 6 de mayo). *Salvador Chiriboga vs. Ecuador* (Excepciones preliminares y fondo).
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2010, 24 de agosto). *Xákmok Kásek vs. Paraguay*.
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2015, 8 de octubre). *Comunidad Garífuna Triunfo de la Cruz vs. Honduras*.
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2015, 25 de noviembre). *Pueblos Kaliña y Lokono vs. Surinam*.
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2017, 31 de agosto). *Lagos del Campo vs. Perú*.
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2020, 6 de febrero). *Comunidad Indígena Lhaka Honhat (Nuestra Tierra) vs. Argentina*.

Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (1922, 28 de abril). *Ercolano c. Lanteri de Renshaw*. Fallos, 136:161.
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (1934, 7 de diciembre). *Avico c. De la Pesa*. Fallos, 172:21.
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2000, 1 de marzo). *Asociación Benghalensis y otros c. Ministerio de Salud y Acción Social*.
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2004, 21 de septiembre). *Aquino, I. c. Cargo Servicios Industriales S.A.* Fallos, 327:3753.
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2008, 20 de junio). *Mendoza, B. S. y otros c. Estado Nacional*.
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2009, 3 de marzo). *Candy S.A. c. AFIP*. Fallos, 332:1394.
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2009, 24 de noviembre). *Asociación Civil Amigos del Lago de Palermo c. GCBA* (amparo).

Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2012, 21 de agosto). *Q.C., S. Y. c. GCBA* (amparo).
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2012, 24 de abril). *Alba Quintana, A. y otros c. GCBA* (amparo).
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2012, 27 de noviembre). *Comunidad Qom Potae Napocna Navogoh (La Primavera) c. Formosa* (amparo).
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2013, 3 de septiembre). *Comunidad Nam Qom c. Provincia del Chaco* (amparo).
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2015, 7 de abril). *Rodríguez Pereyra, J. L. y otra c. Ejército Argentino* (daños).
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (1995, 7 de abril). *Giroldi, H. D. y otro s/ recurso de casación*. Fallos, 318:514.
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2007, 13 de julio). *Mazzeo, J. L. y otros s/ recurso de casación*. Fallos, 330:3248.
Corte Suprema de Justicia de la Nación (Argentina). (2020, 10 de diciembre). *Defensor del Pueblo de la Nación c. Estado Nacional – Ministerio de Desarrollo Social* (amparo).

De Rosa, D. (2012). Prescripción adquisitiva que tiene por objeto un inmueble destinado a vivienda única y familiar. *Comisión Bicameral para la Reforma y Unificación de los Códigos*. https://ccycn.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/laplata/pdfs/031_DIEGO_DE_LA_ROSA.pdf
De Rosa, D. (2017). Constitucionalización del derecho privado… *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNLP)*, 14(47), 690–709.

De Sousa Santos, B. (1995). *Towards a new common sense: Law, science and politics in the paradigmatic transition*. Routledge.

Doherty, J. (2005). El origen del sinhogarismo: Perspectivas europeas. *Documentación Social*, (138), 41–62.

Duguit, L. (2005). *Tratado de derecho constitucional* (Vol. II). Comares. (Obra original 1927).

Espejo, N. (2010). Derechos sociales, Estado de derecho y republicanismo: Un modelo de justiciabilidad. En Arcidiacono et al.

Gargarella, R. (2014). La justicia frente al gobierno… En M. Alegre & R. Gargarella (Eds.), *Derecho y grupos desaventajados* (pp. 23–50). Gedisa.
Gargarella, R. (2015). *Cortes y democracia constitucional*. Ariel.
Gargarella, R. (2018). *La sala de máquinas de la Constitución*. Katz.

Gelli, M. A. (2017). *Constitución de la Nación Argentina: Comentada y concordada* (5.ª ed.). La Ley.
Gelli, M. A. (2022). *Constitución de la Nación Argentina: Comentada y concordada*. La Ley.
Gelli, M. A. (2019). *Constitución, derechos fundamentales y control de constitucionalidad*. La Ley.

González Calderón, J. A. (1967). *Curso de derecho constitucional*. G. Kraft.

Gordillo, A. (2015). *Tratado de derecho administrativo* (11.ª ed.). FDA.

Gómez Zavaglia, T. (2013). El derecho humano a una vivienda adecuada. En E. A.

Velandia Canosa (Dir.), *Derecho procesal constitucional*. VC-Editores / Asociación Colombiana de DPC.
https://cijur.mpba.gov.ar/files/bulletins/El_derecho_humano_a_una_vivienda_adecuada.pdf

Habitaro. (2025, 29 de mayo). Vivienda asequible en Argentina 2025: Programas, zonas clave y perspectivas. https://habitaro.com/vivienda-asequible-argentina-2025/

Halperín Donghi, T. (2010). *Revolución y guerra* (Obra original 1972). Siglo XXI.

Hernández, A. M. (2012). *Fortalezas y debilidades constitucionales*. Abeledo-Perrot.

Hesse, K. (1992). *Escritos de derecho constitucional*. CEPC.
Hesse, K. (1999). *Escritos de derecho constitucional* (2.ª ed.). CEPC.
https://www.cepc.gob.es/publicaciones/monografias/escritos-de-derecho-constitucional-20

Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Corrientes. (2021). *Ley 6.556: Nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Corrientes*.

Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Corrientes. (1985). *Ordenanza 2030/85. Código de Planeamiento Urbano*. https://ciudaddecorrientes.gov.ar/sites/default/files/c_digo_de_planeamiento_urbano_2020.pdf

Irrazábal, G. R. (2014). *La función social de la propiedad en la Doctrina Social de la Iglesia*. EDUCA.

Kemelmajer de Carlucci, A. (2017). *Derecho de familia y de las personas en el CCyC*. Rubinzal-Culzoni.

Llambías, J. J. (1978). *Tratado de derechos reales* (T. I). Abeledo-Perrot.
Llambías, J. J. (1991). *Tratado de derecho civil. Parte general* (act. por P. Raffo Benegas). Perrot.

Locke, J. (1994). *Segundo tratado sobre el gobierno civil* (C. Mellizo, Trad.). Alianza. (Obra original 1690)

Lorenzetti, R. L. (2006). *Teoría de la decisión judicial*. Rubinzal-Culzoni.
Lorenzetti, R. L. (2016). *Fundamentos de derecho privado*. La Ley.
Lorenzetti, R. L. (2017). *Derechos humanos, propiedad y vivienda*. Ediciones Jurídicas.

Marx, K. (1971). *El capital* (Vol. 1). FCE. (Obra original 1867)

Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos* (A/RES/217 A (III)).
Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* (Res. 2200 A (XXI)). https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights

Nozick, R. (1988). *Anarquía, Estado y utopía*. FCE. (Obra original 1974)

ONU-Hábitat. (2020). *Programa de País para Argentina (2021–2023)*. https://onuhabitat.org.ar/

ONU-Hábitat. (2022). *World cities report 2022*. https://unhabitat.org/world-cities-report-2022

ONU-Hábitat. (2022). *El derecho a una vivienda adecuada y la justicia urbana en América Latina*.

Organización Internacional del Trabajo (OIT). (1989). *Convenio N.º 169 sobre pueblos indígenas y tribales*. Ginebra.

Ortiz Sánchez, I. (2018). *Introducción al derecho urbanístico*. Fondo Editorial PUCP.

O'Sullivan, E. (2015). *Ending homelessness? The contradictions of policy and practice*. Palgrave Macmillan.

Peña Guzmán, N. (2017). *Derecho civil: Cosas y derechos reales*. Astrea.

Pérez Luño, A. E. (1979). *Los derechos humanos: Significación, estatuto jurídico y sistema*. Universidad de Sevilla.

Pérez Luño, A. E. (1999). *Derechos humanos, Estado de derecho y Constitución* (6.ª ed.). Tecnos.

Pisarello, G. (2017). *Procesos constituyentes*. Trotta.

Pisarello, G. (2017). *Los derechos sociales y sus garantías*. Trotta.

Pizarro, R. D., & Vallespinos, C. G. (Dirs.). (2018). *Código Civil y Comercial comentado* (Vols. VIII–IX, Derechos reales). La Ley.

Pizarro, R. D., & Vallespinos, C. G. (2024). *Tratado de responsabilidad civil. Tomo I: Parte general* (2.ª ed. amp.). Rubinzal-Culzoni.

Provincia de Buenos Aires. (2012). *Ley 14.449. Acceso justo al hábitat*. Boletín Oficial.

Rawls, J. (1997). *Teoría de la justicia*. FCE. (Obra original 1971)

Rivera, J. C., & Medina, G. (2016). *Código Civil y Comercial comentado* (T. V). La Ley.

Rodríguez Garavito, C. (2018). Derechos sociales y activismo judicial: La lucha por el derecho a la vivienda en Colombia. *SciELO Colombia*.
Rodríguez Garavito, C., & Rodríguez Franco, D. (2010). *Cortes y cambio social*. Dejusticia.

Sagüés, N. P. (2002). *Derecho procesal constitucional: Recurso extraordinario* (4.ª ed., Vol. 1). Astrea.
Sagüés, N. P. (2003). *Derecho procesal constitucional: Recurso extraordinario* (5.ª ed.). Astrea.
Sagüés, N. P. (2003). *Derecho constitucional. Tomo 2: Derechos y garantías*. Astrea.
Sagüés, N. P. (2012). *Derecho procesal constitucional. Tomo II*. Astrea.
Sagüés, N. P. (2019). *Derecho constitucional. Tomo 3*. Astrea.

Scatolini, J. L. (2015). *Hábitat. Hacia un nuevo paradigma urbano*.
Scatolini, L. (2013). *Prescripción administrativa: Instrumento de gestión de suelo* [PDF]. Lincoln Institute. https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/scatolini-wp14ls2sp-full_0.pdf
Scatolini, L. (2021). La usucapión administrativa como instrumento de gestión de suelo. *Café de las Ciudades*. https://cafedelasciudades.com.ar/sitio/contenidos/ver/404/la-usucapion-administrativa…

Sen, A. (1999). *Development as freedom*. Oxford University Press.

Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires [SCBA]. (2013, 23 de octubre). *B., A. F. c/ Provincia de Buenos Aires s/ amparo*. https://www.saij.gob.ar/suprema-corte-justicia-local-buenos-aires-af-provincia-buenos-aires-amparo…

Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH). (2004, 27 de mayo). *Connors c. Reino Unido* (N.º 66746/01). https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-61795%22]}

Tribunal Superior de Justicia de la CABA. (2007, 14 de mayo). *ACIJ c/ GCBA* (amparo, art. 14 CCABA).

Udi, J. (2018). *Locke, propiedad privada y redistribución*. Universidad Nacional de Quilmes.

Ventura, G. B. (2017). *Acciones reales según el Código Civil y Comercial*. Zavalía.

Vázquez, C., & Lince, M. (2023). Impacto de los programas de mejoramiento de vivienda por autoconstrucción. BID.

Zeberio, B. (2006). Los hombres y las cosas… *Quinto Sol*, (9–10), 151–183.