

EL PROCESO DE DESALOJO EN LA JURISPRUDENCIA CIVIL Y COMERCIAL RECIENTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

*Ezequiel Leonardo CUFARI**

Fecha de recepción: 26 de diciembre de 2018

Fecha de aprobación: 31 de mayo de 2019

Resumen

En este trabajo se analizan algunas de las herramientas utilizadas en los procesos de desalojo tramitados en los fueros nacionales civil y comercial. El interés radica en que en estos procesos puede observarse una tensión entre dos derechos: el derecho de propiedad del accionante y el derecho a la vivienda de los ocupantes. La elección de los fueros se basa en que en ambos tramita una importante cantidad de los desalojos que se llevan a cabo en la Ciudad de Buenos Aires. Además, tradicionalmente son caracterizados como aquellos en los que las partes “concurren en igualdad de condiciones” y en los que se debería aplicar el “derecho privado” para resolver las cuestiones traídas a su conocimiento por lo que *a priori* parecerían incompatibles para el tratamiento de la tensión de derechos a la que me referí en el párrafo anterior.

Palabras clave

Desalojos - derechos económicos sociales y culturales - derecho a la vivienda

* Abogado y licenciado en Ciencia Política graduado de la Universidad de Buenos Aires (UBA - Argentina). Integrante del proyecto DeCyT “La igualdad interpelada: acción colectiva y reacción judicial a través de la jurisprudencia” a cargo del doctor Martín Aldao. Correo electrónico de contacto: ezecefari@gmail.com.

EVICION PROCESS IN RECENT CIVIL AND COMMERCIAL JURISPRUDENCE OF THE CITY OF BUENOS AIRES

Abstract

In this paper it is analyzed some of the means used in eviction processes in the national civil and commercial jurisdiction. In these processes there is a tension between the right of property of the plaintiff and the right to housing of the occupants. The election of the jurisdictions is based on that in both processes a significant amount of the evictions that are carried out in our city. In addition, these are traditionally characterized as those in which the parties "concur in equal conditions" and in which private law should be applied to adjudicate the issues brought to their attention, which seem *a priori* incompatible for the treatment of the referred tension.

Keywords

Evictions - economic, social and cultural rights - right to housing

1. Introducción

En este trabajo analizo algunas de las herramientas utilizadas en los procesos de desalojo tramitados en los fueros nacionales civil y comercial. Mi interés radica en que en estos procesos es donde puede observarse una tensión entre dos derechos: el derecho de propiedad del accionante y el derecho a la vivienda de los ocupantes, pero esta tensión lejos de ser una contradicción o antagonismo de derechos, implica una exigencia a los poderes estatales para buscar garantizar ambos de manera adecuada

La elección de los fueros se basa en que en ambos tramita una importante cantidad de los desalojos que se llevan a cabo en nuestra ciudad (Buenos Aires). Además, tradicionalmente son caracterizados como aquellos en los que las partes "concurren en igualdad de condiciones" y en los que se debería aplicar el "derecho privado" para resolver las cuestiones traídas a su conocimiento por lo que a priori parecerían incompatibles para el tratamiento de la tensión de derechos a la que me referí en el párrafo anterior. Tal vez, es por ello que, como detallaré, los desalojos se suelen resolver utilizando "cuasi mecánicamente" el procedimiento normado entre los artículos 679 al 688 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (en adelante, "CPCCN"). Quizás también por ello

estos procesos de desalojo no han merecido un estudio más detallado desde las especialidades propias del Derecho Público, por más que, como intentaré mostrar, la Administración tuvo un rol que merece ser objeto de análisis.

En los apartados posteriores, procuraré dar una respuesta a las siguientes preguntas ¿Cumple la mera aplicación de las normas del CPCCN con la protección requerida para las personas que serán desalojadas? ¿Es irreconciliable la tensión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna? ¿Es posible tratar la problemática del desalojo a la luz de los Derechos Económicos Sociales y Culturales (en adelante, “DESC”) de las personas involucradas? ¿Cuál es el rol de la Administración (nacional y/o local) en esta tensión?

Excede mi objetivo agotar el tema en cuestión y dar una respuesta acabada a semejantes interrogantes, más aun considerando que no hay estadísticas actualizadas de la totalidad de desalojos que se llevan a cabo en la Ciudad de Buenos Aires.¹ Sin perjuicio de ello, mediante el análisis de ciertos fallos y a partir de las preguntas formuladas en el párrafo anterior, me interesaría reflexionar respecto a líneas presentes en la jurisprudencia sobre desalojos para describir las herramientas que se presentan con cierta frecuencia y, al menos, delinear la existencia de otros recursos utilizados por los magistrados en menor medida.

Aclaro que este artículo dista de ser un estudio sobre Derecho Procesal, lo que me interesa destacar son los límites y problemas de las herramientas procesales específicas en torno a los desalojos y su aplicación por ciertos tribunales para dar tratamiento a las distintas problemáticas que se generan en torno a la cuestión habitacional.

Para ello, en primer lugar, reseñaré brevemente la normativa nacional específica en la materia para luego comentar las herramientas internacionales en torno a la problemática de los desalojos forzosos. Sentado el marco normativo, analizaré la jurisprudencia generada principalmente por el fuero nacional civil y, en menor medida, en el fuero comercial para

1 Esta falta de estadísticas es señalada también por ARCIDIÁCONO *et al.* (2009).

luego examinar otras herramientas que se han generado para intentar dar una respuesta diferente en torno a esta cuestión.

2. El desalojo en el CPCCN y en el régimen especial de ejecución de hipotecas

PALACIO (1994) explicó que el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto "recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión" (pp. 852-853). Por ello, "[d]el concepto enunciado se infiere, por lo pronto, que la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira a ejercer la posesión" (1994a:78).

En el análisis de este autor (1994a) lo que más interesa destacar es que "de la definición expuesta se deduce que la pretensión de desalojo sólo implica la invocación, por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativas al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes" (p. 78). Esto implica que se prevé un limitado marco cognoscitivo para su trámite, pues no pueden discutirse derechos "de fondo" —como la propiedad o DESC— ni cuestiones causales y en la sentencia de desalojo el juez debe limitarse a decidir si corresponde o no la restitución del inmueble. En este sentido, AREAN (2010) ha dicho que "es evidente que el juicio sólo debe apuntar a dilucidar ese tema, no siendo procedente acumularle pretensiones que transitan por carriles diferentes" (pp. 126-127).

Asimismo, PALACIO (1994) aclara que "en los casos en que la pretensión de desalojo se dirija contra un intruso, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el juez, previa prestación de caución por los eventuales daños y perjuicios que se puedan irrogar, puede disponer la entrega del inmueble si el derecho invocado

resulta inverosímil” (p. 853). Esta posibilidad de desalojo anticipado también se extiende a los casos de falta de pago y de vencimiento de contrato (art. 684 *bis*, CPCCN).²

Así las cosas, si el accionante cumple con los requisitos mencionados y está trabada la litis, los ocupantes pueden ser desalojados antes de terminar el juicio y deberán hacer valer sus derechos en un proceso posterior que no suspenderá la ejecución del desalojo. Además, el CPCCN imposibilita la recusación sin causa del magistrado interviniente en el proceso (art. 14) y limita los medios probatorios en los juicios fundados en las causales de falta de pago o por vencimiento del plazo, pues en ellos solo se admite la prueba documental, confesional y pericial.

No obstante las limitaciones procesales, los efectos de la sentencia que se dicte son amplios pues, según el artículo 687 del CPCCN, “la sentencia se hará efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de la notificación o no se hubiesen presentado en el juicio”. Además, en cuanto a la orden de lanzamiento su artículo 686 establece que:

se ordenará: 1) Tratándose de quienes entraron en la tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo, a los DIEZ (10) días de la notificación de la sentencia si la condena de desalojo se fundare en vencimiento del plazo, falta de pago de los alquileres o resolución del contrato por uso abusivo u otra causa imputable al locatario; en los casos de condena de futuro, a los diez (10) días del vencimiento del plazo. En los demás supuestos, a los noventa (90) días de la notificación de la sentencia, a menos que una ley especial estableciera plazos diferentes. 2) Respecto de quienes no tuvieron

² Excede el objetivo de este escrito, pero me permito señalar que la posibilidad de desalojo anticipado también está presente en la legislación penal, pues la ley 25.324 incorporó el desalojo anticipado también en los procedimientos penales, a través del artículo 238 bis del Código Procesal Penal de la Nación (en adelante, “CPPN”). Así, en las causas por infracción al artículo 181 del CPPN, en cualquier estado del proceso y aunque no se haya dictado el procesamiento del imputado, el juez podrá disponer provisionalmente el inmediato reintegro de la posesión o tenencia del inmueble. Sólo se requiere el pedido del supuesto damnificado y la verosimilitud (no certeza) en el derecho invocado por éste. Aquí ni siquiera es obligatoria la fijación de caución: el juez lo hará sólo si lo considerare necesario.

título legítimo para la ocupación del inmueble, el plazo será de cinco (5) días.

A partir de lo anterior, el proceso de desalojo puede caracterizarse sintéticamente por: plazos acotados, imposibilidad de discutir derechos de fondo, medios de prueba limitados y con efectos de la sentencia bastante singulares, pues alcanzan a todo ocupante haya sido identificado o no en la demanda.

Por otra parte, la ley 24.441 establece en su Título V un "Régimen especial de ejecución de hipotecas", que tiene puntos en común con el dispuesto por el CPCCN, pero también una diferencia sustancial, pues como señala el COHRE (2006) en su informe (p. 34):

la 'especialidad' de dicho régimen consiste en un proceso de ejecución hipotecaria que, en su mayor parte, transcurre extrajudicialmente. No hay, por ejemplo, una sentencia que mande llevar adelante la ejecución. El acreedor puede obtener el lanzamiento anticipado del inmueble y él mismo ordena la subasta, sin necesidad de intervención judicial. El ejecutado no podrá interponer defensa, incidente o recurso alguno tendiente a interrumpir el lanzamiento anticipado ni la subasta, salvo que acreditare verosimilmente algunos supuestos acotados (art. 64).

Ahora bien, ¿cómo ha sido tratada esta problemática en los tratados internacionales de Derechos Humanos con jerarquía constitucional? ¿Cuál es la opinión de los organismos internacionales? Intentaré esbozar una respuesta en el siguiente apartado.

3. El derecho a la vivienda, el derecho a la propiedad y el desalojo a la luz de los tratados internacionales de Derechos Humanos

En la problemática de los desalojos está involucrado el derecho a la vivienda que es un derecho humano con protección en nuestra Constitución Nacional (en adelante, "CN") (art. 14 *bis*) y convencional. Entre los instrumentos internacionales que consagran esta protección se encuentran la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25, párr. 1), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante, "PIDESC") (art. 11.1), la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (art. 5, párr. e, apartado iii), la Declaración Americana de los

Derechos y Deberes del Hombre (art. XI), la Convención sobre los Derechos del Niño (art. 27, inc. 3), la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (art. 14) y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (art. 26).

El Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (en adelante, “CDESC”) (1991) —intérprete máximo del PIDESC según nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación (“CSJN”)—³ estableció el alcance del término “vivienda adecuada” en sus observaciones generales (“OG”) números 4 y 7. Para ello, en la primera consagró diversos parámetros que los Estados parte del pacto debían cumplir a fin de garantizar el acceso a la vivienda, a saber: seguridad jurídica de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; gastos soportables; habitabilidad; asequibilidad; lugar; adecuación cultural. En cuanto a la seguridad jurídica de la tenencia, el CDESC aclaró que “todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas”.⁴ Por otra parte, estableció que:

[d]ebe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las

³ La interpretación de CDESC debe ser tenida en cuenta por nuestros tribunales pues, según la CSJN, comprende las “condiciones de vigencia” de este instrumento que posee jerarquía constitucional (arg. CSJN *in re* “Torrillo Atilio Amadeo y otro c/ Gulf Oil Argentina S.A. y otro”, sentencia del 31.3.09, en *Fallos*: 332:709).

⁴ CDESC “Observación general N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)” del 13.12.91, consultado en [<https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>] el 30.11.18.

víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas"⁵.

En la OG N° 7 definió a los desalojos forzosos "como el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos" (CDESC, 1997).⁶ Por ello, dispuso que "[e]l propio Estado deberá abstenerse de llevar a cabo desalojos forzosos y garantizar que se aplique la ley a sus agentes o a terceros que efectúen desalojos forzosos". En este sentido el CDESC consideró que entre las garantías procesales que se deben aplicar en el contexto de los desalojos figuran: a) una auténtica oportunidad de consultar a las personas afectadas; b) un plazo suficiente y razonable de notificación a todas las personas afectadas con antelación a la fecha prevista para el desalojo; c) facilitar a todos los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y, en su caso, a los fines a que se destinan las tierras o las viviendas; d) la presencia de funcionarios del gobierno o sus representantes en el desalojo, especialmente cuando éste afecte a grupos de personas; e) identificación exacta de todas las personas que efectúen el desalojo; f) no efectuar desalojos cuando haga muy mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento; g) ofrecer recursos jurídicos; y h) ofrecer asistencia jurídica siempre que sea posible a las personas que necesiten pedir reparación a los tribunales. Así las cosas, es posible entender que "[l]a protección jurídica de la tenencia como aspecto integrante del derecho a la vivienda fue vinculada por el Comité con el tercer párrafo del artículo 2 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, que exige a los Estados garantizar 'un recurso efectivo' a todas

5 CDESC, "Observación general N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)" del 13.12.91, consultado en [<https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adeuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>] el 30.11.18.

6 CDESC "Observación general N° 7: El derecho a una vivienda adecuada" consultado en [<https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-7-derecho-una-vivienda-adeuada>] el 29.11.18. Ya en la OG N° 4 había establecido que las instancias de desahucios forzados eran prima facie incompatibles con los requisitos del Pacto y sólo podrían justificarse en las circunstancias más excepcionales y de conformidad con los principios pertinentes del derecho internacional, pero al detectar incumplimientos de los Estados en lo relativo al respeto a los derechos involucrados, en esta OG se dedica en detalle al tema.

las personas cuyos derechos hayan sido violados”.⁷ Asimismo, se aclara que “[l]as mujeres, los niños, los jóvenes, los ancianos, los pueblos indígenas, las minorías étnicas y de otro tipo [...], se ven afectados en medida desproporcionada por la práctica de los desalojos forzosos”,⁸ por lo que los Estados parte deberán tomar especiales medidas para protegerlos. A partir de esto, la observación concluye en que:⁹

[l]os desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda.

Para el caso específico de la Argentina, el CDESC solicitó que “se revisen con carácter prioritario los procedimientos en vigor para el desalojo de ocupantes para asegurar que las políticas, las leyes y las prácticas tomen debidamente en cuenta las Observaciones Generales N° 4 y N°7”.¹⁰

Esta solicitud fue reiterada y ampliada por la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada de las Naciones Unidas, Raquel Rolnik, luego de su visita a nuestro país en el año 2011, quien exhortó al Estado argentino a “la adecuación de la legislación nacional con los

⁷ Procuración General de la Nación *in re* “S., N. E. y otros s/ inf. art. 181 CP”, dictamen del 16.10.12, S.C. S.457, L. XLVII.

⁸ CDESC “Observación general N° 7: El derecho a una vivienda adecuada” consultado en [<https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-7-derecho-una-vivienda-adecuada>] el 29.11.18.

⁹ CDESC “Observación general N° 7: El derecho a una vivienda adecuada” consultado en [<https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-7-derecho-una-vivienda-adecuada>] el 29.11.18.

¹⁰ Programa de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la Defensoría General de la Nación, “Echenique María Teresa c/ Ocupantes Av. Belgrano 2025/27/29/31 piso 4 dpto. B s/ Desalojo intrusos” dictamen del 5.8.16.

estándares internacionales en materia de desalojo y en ese contexto recomendó en particular la derogación de los artículos 680 bis y 684 bis del C.P.C.C.N.".¹¹

Ahora es posible comenzar a dar una respuesta a una de las preguntas centrales de este trabajo: la mera aplicación del CPCCN es contraria a los estándares internacionales en la materia, puesto que otorga plazos exiguos a los ocupantes de las viviendas e incluso permite desalojarlos sin una sentencia firme, todo lo cual contraría lo estipulado por los tratados internacionales de Derechos Humanos y sus intérpretes institucionales.

Por otra parte y sin perjuicio de lo anterior, también es cierto que el propietario tiene derecho a su propiedad, que se encuentra protegido por nuestra Constitución en su artículo 17 y también en varios tratados internacionales de Derechos Humanos con jerarquía constitucional: la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (art. XXIII); Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 17), y Convención Americana sobre Derechos Humanos (art. 21), en la que se aclara que la ley puede subordinar el uso y goce de la propiedad privada al "interés social".

¿Es irreconciliable esta tensión? ¿Los jueces deben aplicar mecánicamente el código o tienen que declarar su inconstitucionalidad? ¿Es posible una lectura del proceso a la luz de las obligaciones internacionales del Estado Argentino? En este sentido, cabe recordar que ya en 1922 nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación establecía en un celeberrimo fallo que:¹²

[n]i el derecho de usar y disponer de la propiedad, ni ningún otro derecho reconocido por la Constitución, reviste el carácter de absoluto. Un derecho ilimitado sería una concepción antisocial. La reglamentación o limitación del ejercicio de los derechos individuales es una necesidad derivada de la convivencia social...

11 Programa de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la Defensoría General de la Nación, "Echenique María Teresa c/ Ocupantes Av. Belgrano 2025/27/29/31 piso 4 dpto. B s/ Desalojo intrusos", dictamen del 5.8.16.

12 CSJN *in re* "Ercolano, Agustín c/ Lanteri Renshaw, Julieta", sentencia del 28.04.1922, en *Fallos*: 136:170.

Hay restricciones a la propiedad y a las actividades individuales cuya legitimidad no puede discutirse en principio, sino en su extensión. Tales son las que se proponen asegurar el orden, la salud y la moralidad colectivas; y hay asimismo otras limitaciones, como son las que tienden a proteger los intereses económicos, que no pueden aceptarse sin un cuidadoso examen, porque podrían contrariar los principios de libertad económica y de individualismo profesados por la Constitución.

Asimismo se ha expresado que “[e]l derecho de propiedad es un derecho competitivo. A diferencia de otros derechos que no rivalizan mucho, el derecho de propiedad rivaliza con todos aquellos derechos cuyo ejercicio requiere el uso de los recursos sobre los que se puede ejercer propiedad” (ROSENKRANTZ, 2015:113), tal como sería el caso del derecho a la vivienda.

En este marco, analizaré cierta jurisprudencia reciente al respecto para reflexionar acerca de la manera en que los jueces abordan esta problemática en la actualidad.

4. La jurisprudencia, entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad

La respuesta a la pregunta con la que termina el apartado precedente ha variado con el transcurso del tiempo, de ahí que el título de esta sección invite a pensar a la jurisprudencia “entre” ambos derechos, tratando las tensiones que emergen en cada caso particular. Para este artículo, me interesa reflexionar acerca de una de las respuestas dadas con cierta recurrencia en los fallos analizados, que puede ser resumida en los siguientes párrafos:¹³

¹³ CNCiv, sala B, *in re* “Gran Rex S.R.L. c/ Falcon Cordova, Marcos Antonio y otro”, sentencia del 03.02.2017, disponible en [scw.pjn.gov.ar]. Véase también, en sentido similar, CNCiv., sala H, *in re* “Rovira, Andrea Laura c/ Urbietta, María José”, sentencia del 16.03.2015; CNCiv., sala I, “Bornico, Juan Carlos c/ R.B. y otros”, sentencia del 08.07.2017; CNCiv., sala J, *in re* “Lattuga, Rosa Nilda c/ Zaracho Carlos Roque y otros”, sentencia del 24.08.2010, *in re* “M.T.E.c/ B.S.M. y otro”, sentencia del 26.09.2013, e *in re* “Fernandez, Alejandra Eugenia c/ Rojas, Luis Alberto y otro”, sentencia del 04.07.2017.

incluso cuando deben tenerse en cuenta los daños irreparables que podrían producirse si se verifica un lanzamiento anticipado y luego se rechaza la demanda (pues aun mediando la fijación de una caución real la norma del art.684 bis debe ser aplicada con criterio prudencial y sólo cuando el derecho del accionante alcanza un grado de verosimilitud suficiente como para anticipar el resultado del juicio); cabe presumir en el "sub examine" la existencia de un grave perjuicio para el locador, ante la privación del ejercicio pleno del derecho de propiedad del inmueble dado en locación [...].

Es que no puede dejar de valorarse el perjuicio patrimonial y hasta moral que representa para el locador seguir soportando que su propiedad, durante el transcurso del juicio, siga ocupada por quien indica que le debe [...]. En tal sentido, el legislador, en pos de abreviar y simplificar los procesos para desalojar inmuebles, ha tenido en cuenta que las demoras de los juicios de desalojo, consistentes en la dilación injustificada de los plazos procesales, producen un perjuicio directo al propietario y el correspondiente enriquecimiento sin causa de quién continúa, sin derecho a ello, ocupando el inmueble durante el plazo de duración del juicio.

En estos párrafos puede observarse cómo la tensión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda es advertida por el tribunal colegiado pero resuelta en favor del primero, luego de lo cual se avoca a la aplicación del procedimiento normado en el CPCCN para desalojar a los ocupantes.

Ahora bien, ¿qué interpretación del ordenamiento jurídico subyace a este argumento? Entiendo que la interpretación queda reducida a la mera aplicación de la letra del CPCCN dejando de lado los instrumentos internacionales pues, según entiendo, en este criterio se subsume el derecho a la vivienda dentro del patrimonio de la persona, sin considerar que el acceso a la vivienda constituye un derecho humano que no es posible equiparar con el resto del patrimonio. En virtud de lo anterior, la desigualdad entre propietario y ocupantes que caracteriza a los desalojos no es ni siquiera considerada al momento de resolver la situación.

Para fundamentar este criterio, sería posible recurrir a un fallo de nuestro la Corte Suprema de Justicia de la Nación del 2005,¹⁴ en el cual se estableció que la demanda de desalojo constituye una acción de contenido patrimonial “iniciada para obtener el reconocimiento del derecho del acreedor”. Otro fundamento vinculado con el anterior es que el derogado código civil fue concebido y estructurado en torno a la protección del patrimonio de la persona (TANZI, 2015) y, tal vez por ello, muchos de los jueces formados en esta tradición se consagran “cuasi mecánicamente” a la protección del derecho de propiedad.

Por ello, desde esta visión, la función del Poder Judicial debe estar limitada a evitar perjuicios al propietario y el enriquecimiento sin causa de los ocupantes, pues para garantizar el acceso a la vivienda estarían los otros poderes del Estado a los que la judicatura sólo debe dar aviso para que ellos se ocupen de la situación. Se ha sostenido al respecto que “[n]o es a la jurisdicción a quien compete dar solución a los problemas habitacionales sino a los restantes poderes. Lo contrario imputaría el desmedro de las garantías que a otros habitantes reconoce el art. 17 de la Constitución Nacional, sin perjuicio de disponer un oficio comunicando el desalojo del inmueble al organismo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.¹⁵ En otro fallo se sostuvo que “no responde a la equidad concebir que los propietarios de los inmuebles ocupados, o cualquiera que posea un interés legítimo para reclamar el desalojo, tengan el deber de proporcionarles a los niños la protección y el amparo que incumbe prestar a quienes ostentan la patria potestad y, en su defecto, a los organismos sociales pertinentes”¹⁶. En el mismo sentido se estableció que:¹⁷

[c]uando se trata de un proceso entre particulares, la comunicación y el requerimiento de colaboración al Gobierno de la Ciudad de

14 CSJN *in re* “Augustine S.A. c/ Ceteco Argentina”, sentencia del 03.03.2005, en *Fallos*: 328:297.

15 CNCiv, sala G, *in re* “Guerrero, Guillermo y otros c/ ocupantes Balcarce 1350/54”, sentencia del 11.4.2011. Véase también, en sentido similar, CNCiv., sala B, *in re* “Etchecopaz, Mabel Lidia c/ Ocupantes del inmueble Calle Alberti 2124 y 2126 y otros”, sentencia del 26.4.2018.

16 CNCiv, sala B, *in re* “Tabaro, Nelly Ana c/ Alderete, Francisco Antonio y otro”, sentencia del 15.02.2012.

17 CNCiv, sala B, *in re* “Schur, Roberto c/ Flores García, Nelly Edith s/ desalojo por vencimiento de contrato”, sentencia del 27.04.2012.

Buenos Aires es el límite al que puede llegarse para evitar la vulneración de las garantías constitucionales. Es que, la imposición coactiva de decisiones jurisdiccionales debe quedar al margen en tanto el Gobierno no sea demandado y la estructura del proceso no ha garantizado el debate necesario sobre las cuestiones involucradas.

Si bien no es uno de los tribunales analizados en este trabajo, quisiera señalar que a este criterio parece adherir nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación en "Escobar, Silvina y otros"¹⁸ del 2013, donde confirmó la falta de legitimación del asesor tutelar en tanto los menores de edad que ocupaban el predio carecían de la calidad de imputados en las actuaciones. Ello, sin perjuicio de que los jueces de la causa pusieran en conocimiento de las autoridades competentes la situación a fin del resguardo de sus derechos.

En este marco debe entenderse el instituto de la "desocupación inmediata" —al cual me referí en la introducción de este apartado— mediante el cual ni siquiera es necesaria la sentencia de desalojo para que los ocupantes tengan que abandonar el inmueble, sino que esto puede solicitarse cautelarmente y el derecho invocado de tener solo "aparición de verdadero". Cabe destacar que, pese a lo expresado por los organismos internacionales, algunas salas de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil (CNCiv) —apoyadas en doctrinarias como AREAN (2010)— han sostenido la constitucionalidad de la disposición, argumentando que:¹⁹

[r]esulta relevante destacar que el art. 684 bis del Código Procesal, en el intento de simplificar y agilizar el trámite de los juicios de desalojo en el que el legislador ha buscado equilibrar el derecho de ambas partes, establece que "...para el caso que ocultase hechos o documentos, se prevé una fuerte multa a favor de la contraparte",

18 CSJN *in re* "Escobar, Silvina y otros", sentencia del 01.08.2013, *Fallos*: 336:916.

19 CNCiv., sala J, *in re* "Puig Miguel Salvador c/Rivera María del Carmen" sentencia del 02.02.2016. Véase también CNCiv, sala M, *in re* "Fusaro, Bertelio c/ Albarellos, Daniel Omar y Otro", sentencia del 17.10.2016.

con lo cual no se advierte que exista violación al necesario equilibrio y a la igualdad que debe regir en el proceso.

Nuevamente, subyace a este razonamiento que la pérdida de la vivienda es equiparable a una pérdida del patrimonio, por lo que sería reparable con la indemnización fijada por el CPCCN. Según esta línea jurisprudencial —y también contrariamente a lo señalado a nivel internacional—, la participación de aquellos a ser desalojados no resulta obligatoria sin que esto afecte su derecho de defensa, pues podrían ser oídos y hacer valer sus pretensiones en otro proceso posterior.

Así las cosas, según estos fallos, la normativa internacional debería ser dejada de lado en los procesos de desalojo, puesto que los ocupantes no pueden alegar su derecho a la vivienda ni sus DESC, sino que deben reservarlos para las autoridades administrativas pertinentes y para el proceso posterior que, en teoría, podrían iniciar una vez que se encuentren sin hogar. ¿Existen herramientas alternativas a este planteo? ¿Puede el Poder Judicial actuar antes de que personas queden en situación de calle? ¿Es posible hacer valer los DESC en los procesos de desalojo sin declarar la inconstitucionalidad del CPCCN? Intentaré responder estas preguntas en el siguiente apartado.

5. ¿Es posible un Poder Judicial garante de los DESC?

Uno de los casos más importantes en este aspecto es “Castronuovo de Santandrea S.A. c/ Taccari, Carlos”, resuelto por el Juzgado Nacional en lo Civil N° 1.²⁰ En 2005 se subastó el bien que originó la deuda de alquileres que se pretendía ejecutar en el proceso, pero éste estaba ocupado por distintas familias que incluían a menores de edad y personas enfermas con dificultades para su traslado. En 2007, el acreedor obtuvo la posesión y en el mismo año el magistrado ordenó el lanzamiento de los ocupantes.

De modo previo a efectivizar el desalojo, el juez dispuso intimar al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, “GCBA”) para que arbitrara las medidas necesarias a fin de censar a los niños y determinar si los grupos familiares podrían ser incluidos en algún

²⁰ Juzgado Nacional en lo Civil N° 1 *in re* “Castronuovo de Santandrea S.A. c/ Taccari, Carlos”, sentencia del 06.06.2014.

plan social vigente. Ante las negativas y respuestas parciales del gobierno local, se celebraron una serie de audiencias tendientes a construir una solución consensuada entre ocupantes, propietario y organismos dependientes del GCBA, a los que se sumó la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social "Padre Carlos Mugica", dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Estado Nacional. El juez, utilizando el ámbito de las audiencias y las búsquedas oficiosas realizadas por el juzgado a través de internet, "fue rastreando las posibilidades de recursos existentes en la CABA, hasta que surgió la posibilidad de conformar una cooperativa con los ocupantes para que compraran el inmueble y lo refaccionaran" (TEDESCHI, 2017:95). Ante las nuevas objeciones presentadas por el GCBA y luego de una constatación ocular en la que participara también el juez, el tribunal dictó una resolución (06.06.2014) que ordenó determinadas medidas al gobierno local tendientes a que éste facilitara la conformación de la cooperativa entre los vecinos, éstos pudieran comprar el inmueble y así también se respetara el derecho a la propiedad del comprador.

Me interesa destacar que en el caso se arribó a una solución a partir de las herramientas existentes: audiencias, constataciones oculares, búsquedas oficiosas a través de internet y demás medidas tomadas en virtud del artículo 34 del CPCCN que impone a los magistrados como deberes instructorios y ordenatorios la realización de medidas tendientes a esclarecer la verdad objetiva de los hechos. No se excluyó la normativa internacional ni el CPCCN sino que el magistrado realizó una lectura armónica del ordenamiento jurídico y, lejos de pretender subsumir el derecho a la vivienda en el patrimonio de los habitantes, buscó una solución que respetara a ambas partes.

El rol activo del tribunal queda claro y ello permitió la tutela más adecuada de los derechos involucrados que la mera aplicación del CPCCN.²¹ En este sentido, quisiera destacar que el juez impuso obligaciones al Estado local a diferencia de la postura sostenida

²¹ Excede al objetivo de este trabajo el análisis de la jurisprudencia internacional, pero al menos me permito hacer una referencia a la jurisprudencia de la Corte Constitucional de la República de Sudáfrica en "Grootboom c/ República de Sudáfrica", sentencia del 04.10.2000, en la que delegó el control de la ejecución de la sentencia en la Comisión de Derechos Humanos estatuida por el artículo 184 de la Constitución, una entidad independiente tanto del Poder Ejecutivo como del Poder Judicial. En el caso argentino, de contar con Defensor del Pueblo de la Nación, esto podría realizarse perfectamente pero, al momento de escribir estas líneas, el Congreso de la Nación sigue demorando su nombramiento [N. del E.: el cargo está actualmente vacante].

en el apartado anterior que se limitaba a comunicar al GCBA la situación de los desalojados. Además, el tribunal tuvo en cuenta la voz de los afectados — tal como impone el artículo 8 de la CADH y las recomendaciones de la OG N° 7— y permitió que éstos también asumieran un rol activo en la solución de la controversia lo cual, junto con la buena predisposición del adquirente en subasta, dotó a la sentencia de efectividad.²² A partir de estas herramientas y en ejercicio de sus deberes, el juez pudo tener una visión más inmediata de lo acontecido, que también expresó en la sentencia:

[t]anto en la inspección ocular que realicé como en las audiencias a las que concurrieron los vecinos, encontré en ellos a personas dispuestas a realizar un esfuerzo por mejorar su situación actual, hombres y mujeres que sufren pobreza, quienes se han organizado jurídicamente bajo la forma de una Cooperativa de Vivienda, recibiendo capacitación para poder encarar una solución que los hará artífices de la construcción de las soluciones a los problemas acuciantes que los aquejan, en una forma digna, socialmente valiosa. Debo señalar que la visita realizada fue emocionante, tanto para mí como para quienes me acompañaron. En ella encontré a personas dignas, dispuestas a asumir responsabilidades si se les daba una oportunidad; algo a lo que no están acostumbrados.

La diferencia con el criterio anterior es palmaria: ante la desigualdad el juez, lejos de ignorarla y subsumirla en el patrimonio de las personas, promueve la generación de oportunidades para quienes estaban por perder su hogar.

En un caso más reciente,²³ la sala J de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil confirmó la sentencia de primera instancia que suspendió el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble e intimó al GCBA con sustento en el artículo 1713 del Código Civil y

²² El único involucrado que siguió mostrando reticencias para cumplir la sentencia fue el GCBA, pero el juez dictó un embargo ejecutorio sobre ciertas partidas presupuestarias confirmado por la Cámara con fundamento en la doctrina de los actos propios, pues si el gobierno había acordado la entrega de cierta suma de dinero a la cooperativa no podía después negarse alegando problemas supuestamente ocultos.

²³ CNCiv, sala J, *in re* “Mario Bravo 605 SA”, sentencia del 22.09.2016.

Comercial de la Nación (en adelante, "CCyCN") para que inspeccionara la vivienda ocupada a fin de tomar las medidas correspondientes en orden a preservar la seguridad tanto de las personas como de los bienes públicos y/o privados involucrados. El GCBA recurrió la sentencia de primera instancia argumentando —en línea similar a la postura analizada en el apartado anterior— que se había vulnerado su derecho de defensa en juicio, pues era un tercero ajeno al proceso al que se le imponían cargas que no habían sido materia de la litis. El tribunal colegiado sostuvo que "la ley no impide que esta orden judicial preventiva sea dirigida a terceros absolutamente ajenos al proceso en que se dicte" pues el artículo 1710 del CCyCN impone el deber de prevención del daño a toda persona que esté en posición de evitar un perjuicio. En este sentido, resaltó que el GCBA contaba con el Sistema de prevención integrado por Defensa Civil y la Guardia de Auxilio por lo que resultaba idóneo a fin de realizar la actividad. Es visible como el fallo también se aparta del criterio descripto en el apartado anterior donde los tribunales se limitaban a comunicar la situación de los afectados al GCBA, pero aquí me interesa destacar que lo hizo utilizando una de las herramientas provistas por el CCyCN que consagró explícitamente la función preventiva de la responsabilidad civil.

En el fuero comercial, en general no tramitan desalojos en el marco de procesos de quiebra, pues la doctrina del fuero es pacífica respecto a que el desalojo puede tramitar por vía incidental cuando la ilegitimidad de la ocupación resulta manifiesta, o no se requiere la dilucidación de controversias que por su naturaleza y complejidad deban ser sometidas a otra clase de proceso en sede civil.²⁴

Entre los casos que me interesa destacar se encuentra el de la quiebra de Favro Hurlingam S.A.I.C. en 2016. El juez de grado había ordenado el lanzamiento de los ocupantes de los bienes subastados en el marco del proceso falencial. El defensor oficial apeló el decisorio por no estar notificado de la última audiencia realizada en el 2016 y planteó la nulidad de todo lo actuado a partir de allí. Explicó que por la falta de notificación fue privado de concurrir ante Secretaría de Abordaje Territorial del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y particularmente la Dirección Nacional de Asistencia Crítica, lo cual le hubiera permitido oponer distintas defensas y llegar a otra solución.

²⁴ Cfr. Fiscalía ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial *in re* "Mareovich Beatriz Luján", dictamen n° 107.728 del 31.08.2005.

Los bienes subastados estaban ocupados por un barrio precario donde vivían menores de edad, discapacitados y personas con veinticinco años de residencia. No obstante, el magistrado a cargo en ese entonces propuso la venta en subasta sin base y los lotes fueron vendidos por \$ 52.000 en el 2007. Atento el estado de ocupación de los bienes, se llevaron a cabo audiencias en el 2012 y en el 2016 entre los involucrados pero, como no se arribó a ningún acuerdo, el juez ordenó el lanzamiento argumentando que la falta de definición en la adjudicación de los bienes escapa a la responsabilidad del tribunal y debía canalizarse ante quien correspondiera. A esta audiencia no asistió el defensor de menores por no haber sido notificado. Según este argumento, el Poder Judicial resultaría ajeno a la obligación de garantizar el derecho a la vivienda de los afectados.

La Fiscalía ante Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial planteó en su dictamen²⁵ que debía realizarse una armonización entre el derecho de propiedad del adquirente —quien nunca se había opuesto a que los lotes le fueran adquiridos— y el derecho a la vivienda de los ocupantes. Asimismo, se consideró que el planteo de nulidad del defensor oficial debía prosperar en tanto la notificación de la fecha de realización de la audiencia había sido encomendada al comprador y éste confeccionó una cédula para notificar al funcionario, quien la devolvió argumentando que resultaba improcedente, puesto que debía remitirse el expediente a su despacho para notificarlo por el artículo 135 del CPCCN.

Sin perjuicio de lo anterior, se destacó que la decisión de lanzamiento era nula porque el juez de la quiebra resultaba incompetente para dictarla en virtud de los derechos constitucionales involucrados y de la situación de vulnerabilidad de los ocupantes por lo que el desalojo debía tramitar por un proceso de conocimiento pleno ante los jueces civiles competentes.

Si bien la sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial resolvió la nulidad de lo actuado en abril de 2017 por falta de la notificación adecuada del defensor de menores,²⁶ entiendo que se pueden rescatar argumentos valiosos para la construcción de

25 Cfr. Fiscalía ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial *in re* "Favro Hurlingam SAIC", dictamen n° 149.012 del 07.10.2016.

26 CNCom., sala D, *in re* "Favro Hurlingam", sentencia del 18.04.2017.

soluciones alternativas como, por ejemplo, la necesidad de los operadores jurídicos de reconocer los distintos sujetos con derecho a una tutela judicial efectiva involucrados en determinada situación y la obligación de buscar una solución que concilie los intereses en juego mediante el juicio de ponderación.

En otro caso, el juez de grado intimó a la ocupante del bien a desalojar el inmueble propiedad de la fallida —en el que funcionaba una cooperativa— en un plazo de cinco días bajo apercibimiento de lanzamiento con uso de la fuerza pública. La ocupante apeló y sostuvo que no podía acreditar adquisición dominial del bien por el propio accionar de la fallida. Solicitó la suspensión del desalojo hasta la adjudicación en subasta del bien. El juez volvió a rechazar el planteo argumentando que no se había podido acreditar el ofrecimiento de la propiedad de la vivienda por parte de la fallida. Además expresó que de subastarse ocupado se obtendría un valor mucho menor y ello determinaría un perjuicio para la quiebra. Nuevamente, la vivienda es considerada solo como parte del patrimonio.

De acuerdo con el planteo de la ocupante, a Fiscalía de Cámara propuso²⁷ suspender desalojo hasta que se subastara el bien y se adjudicara al adquirente. Para fundamentar el planteo, sostuvo que si la cooperativa había podido desarrollar sus actividades con la vivienda ocupada, en nada la afectaría que ésta continuara allí hasta que fuera adjudicada por el adquirente. Además, se sostuvo que no podía ordenarse el desalojo sin disponer medidas para evitar que la ocupante quede en situación de calle como había dispuesto el juez de grado porque, por más perjuicios que pudiera ocasionar a la quiebra, no podía obviarse que el acceso a una vivienda digna era un derecho humano protegido por instrumentos internacionales.

La sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial dispuso²⁸ diferir el lanzamiento hasta la venta y entrega al adquirente en subasta, por lo que hasta tanto se produjera ese evento, los magistrados señalaron que la interesada —con la intervención del juez de la causa en la medida en que fuera necesario— podría acudir a los organismos gubernamentales para acceder a los planes asistenciales que requiriera. La lectura

27 Fiscalía ante la Cámara Comercial, "Cabaña Avícola Jorju SACIFA" dictamen n° 151.224 del 29.09.2017.

28 CNCom., sala C, *in re* "Cabaña Avícola Jorju SACIFA", sentencia del 28.09.2017.

armónica es nuevamente rescatable aunque no resulta entendible que el tribunal haya puesto en cabeza de la actora la comunicación con los organismos administrativos pertinentes.

En otro caso, la sala F dispuso suspender una subasta de un inmueble en el que residían dos menores de edad, una con discapacidad. Para ello, argumentó que para la suspensión existía “un argumento de mayor peso y relevancia para admitir los recursos introducidos: la tutela judicial especial y diferenciada que ha de otorgarse a aquellas personas en situación de vulnerabilidad -sea derivada de cierta discapacidad o de su edad”²⁹, por ello correspondía “atemperar el rigor falencial ponderando con una visión más amplia los derechos del ser humano y sus necesidades básicas, tales como el acceso a una vivienda digna”.³⁰

En otro fallo que me interesa rescatar para mi análisis se estableció que:

en numerosas ocasiones es necesario adoptar medidas que -aun cuando a priori entorpezcan o dilatan la efectiva entrega de un bien subastado de manera regular- concilien adecuadamente los derechos del comprador con el de personas que se encuentran en situación de alta vulnerabilidad por razones de salud (CNCiv., Sala K, 23.12.16, “R. H. F. y otro c/ Avellaneda 2429 S.R.L. s/desalojo por vencimiento de contrato”), minoridad (CNCiv., Sala H, 15.11.10, “Bacco, María Alejandra y otro c/Ocupantes de Suárez 4537 s/desalojo - intrusos”) o ancianidad (tal el caso de autos).³¹

Por ello, los camaristas estimaron procedente diferir el lanzamiento de la fallida del inmueble que ocupaba hasta tanto se diera intervención a los organismos pertinentes y se determinara la posibilidad de existencia de un saldo de fondos en el proceso falencial para coadyuvar a su relocalización. Asimismo, en otra reciente sentencia se dispuso que atento a la insuficiencia del accionar de los organismos del GCBA, el magistrado de grado debía

29 CNCom., sala F, *in re* “Arce, Norma Angélica”, sentencia del 09.11.2017.

30 *Id.*

31 CNCom, sala D, *in re* “Monarca, Gloria Martha” sentencia del 28.09.2017.

requerir que los citados organismos estatales provean a los menores habitantes de un inmueble subastado de una vivienda alternativa o su relocalización manteniendo la dignidad humana que prescriben las normas supra citadas y evitando que quedaran en situación de calle.³²

6. A modo de epílogo

Para finalizar este trabajo, quisiera intentar dar algunas respuestas a las preguntas que formulé en la introducción que, aunque no agotarán el tema en cuestión, permitirán ciertas reflexiones tendientes a construir un enfoque distinto sobre la cuestión.

A partir del análisis de los instrumentos internacionales, es posible advertir que la aplicación del CPCCN no cumple con la protección requerida para las personas a ser desalojadas: los plazos otorgados son exigüos y tampoco tienen posibilidad de defenderse durante el juicio, sino que deben esperar hasta ser desalojados para promover un juicio de conocimiento. No obstante, intenté mostrar cómo los tribunales civiles y comerciales continúan aplicando el procedimiento de desalojo establecido en ése cuerpo normativo "cuasi mecánicamente" para resolver los desalojos -e incluso defienden su constitucionalidad-, y dejan afuera la posibilidad de invocación de los DESC en el curso del proceso. Según este razonamiento, el Poder Judicial pretende cumplir sus funciones mediante la comunicación de la situación de los desalojados a los organismos dependientes de los otros poderes del Estado, pero se exime de imponerles obligaciones sosteniendo que ello violaría su derecho de defensa en juicio. La intervención judicial es cuasi instrumental pues se limitan a ejecutar lo dispuesto en el CPCCN y se excluye la normativa internacional, pese a que, como señalé, resulta plenamente aplicable.

Por otra parte, procuré mostrar la existencia de otras herramientas para dar tratamiento a la situación: las audiencias, las búsquedas oficiosas a través de Internet, la imposición de inspecciones en los términos del artículo 1713 del CCyCN y la búsqueda de soluciones tendientes a la armonización de derechos. Éstas permiten incluir los DESC en la problemática de los procesos de desalojo y buscan lograr una solución que garantice tanto el derecho a la vivienda como el derecho a la propiedad resolviendo las tensiones de cada

32 CNCom, sala B, *in re* "Fernández Caeiro, Alejandro Gustavo", sentencia del 23.02.2018.

caso en particular. Desde esta perspectiva, la Administración puede ser interpelada por el Poder Judicial por más que no fuera demandada en las actuaciones, pues según los tratados internacionales de Derechos Humanos están en cabeza del Estado obligaciones positivas y el Poder Judicial —incluso en el marco de actuaciones civiles— debe conminar a la Administración a cumplirlas. Los jueces lejos de dejar de lado la desigualdad, la asumen y buscan crear soluciones que tutelen de manera más adecuada los derechos en juego.

Busqué reflexionar acerca de los desalojos porque, como intenté argumentar, en ocasiones el Poder Judicial y el Ministerio Público los llevan adelante amparados en “la letra de la ley” sin detenerse en sus implicancias y dejan a personas en situación de calle imposibilitadas de ejercer sus derechos de modo pleno. Por ello, “[h]ay que desechar entonces el razonamiento puramente formal que no formule un juicio de valor sobre la conclusión, conciliando las técnicas de razonamiento jurídico con la justicia o, por lo menos, la aceptabilidad social de la decisión” (PERELMAN, 1988:20). No debemos olvidar que los operadores jurídicos somos integrantes de la sociedad y tenemos como imperativo constitucional la obligación de afianzar la justicia para contribuir a la consolidación de nuestra República

Bibliografía

ARCIDIÁCONO, P. *et al.* (2009) “Déficit habitacional y desalojos forzosos en la Ciudad de Buenos Aires: apuntes sobre una política de expulsión y desresponsabilización” en CELS *Derechos Humanos en Argentina. Informe 2009*, disponible en [<https://www.cels.org.ar/web/capitulos/deficit-habitacional-y-desalojos-forzosos-en-la-ciudad-de-buenos-aires-apuntes-sobre-una-politica-de-expulsion-y-desresponsabilizacion/>]

AREAN, B. (2010) “Desalojo” en HIGHTON, E. y AREAN, B. (dirs.) *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado*, tomo 13, pp. 10-180. Buenos Aires, Hammurabi.

PALACIO, L. (1994) *Manual de Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires, Abeledo Perrot.

— (1994a) *Derecho Procesal Civil*, tomo. 7. Buenos Aires, Abeledo Perrot.

PERELMAN, C. (1988) *La lógica jurídica y la nueva retórica*. Madrid, Ed. Civitas.

ROSENKRANTZ, C. (2015) “El derecho de propiedad en el nuevo Código Civil y Comercial: viejos problemas sin nuevas soluciones”, en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*.

Claves del Código Civil y Comercial, número Extraordinario, pp. 113-136. Córdoba, Rubinzal Culzoni.

TANZI, S. (2015) "La inviolabilidad de la persona humana y el Código Civil y Comercial de la Nación", en *Temas de Derecho Civil Persona y Patrimonio*, número 1, pp. 11-16.

TEDESCHI, S. (2017) "Tres decisiones estratégicas para el litigio de derecho a la vivienda", en BENENTE, M. y THEA, F. (comps) *Derecho a La Vivienda y Litigio Estructural*. Buenos Aires, EDUNPAZ, pp. 81-116, disponible en [<https://www.unpaz.edu.ar/publicaciones/...idi/derecho-la-vivienda-y-litigio-estructural>].