

*Los que quedaron afuera**El derecho a la vivienda en el proyecto de reforma Código Civil*

Luciana Bercovich

1. Los principios que rigen la reforma y el derecho a la vivienda

Es de innegable trascendencia la reforma al Código Civil de la Nación impulsada por el Poder Ejecutivo Nacional ya que en esta norma se regulan, se ordenan, se permiten y se prohíben acciones y hechos de las personas, asimismo se determinan los derechos en relación a la vida privada de quienes habitan, actúan y transaccionan en el país. En un mundo cada vez más privatizado, la regulación de las relaciones interpersonales y de las personas con las cosas se torna central para la vida y el ejercicio de los derechos.

En esta regulación el estado "marca la cancha de juego" de las relaciones privadas y al hacerlo determina, regula, restringe o amplía los derechos de las personas. Son muchos y de diversa índole los intereses -y los derechos- que se ponen en discusión ante una reforma integral del Código Civil, muestra de ello es el fracaso de los siete intentos de reforma llevados adelante desde 1936 a esta parte.

Un aspecto relevante y central de este Proyecto de Reforma del Código Civil (en adelante PRCC) son los principios y valores que quienes tomaron la decisión política y quienes luego redactaron el anteproyecto manifiestan que la motivaron.

El impulso de esta reforma se debe a una decisión política del Poder Ejecutivo Nacional, la presidenta en la presentación del ante proyecto ha manifestado que "... *no debe haber habido presentación de Código Civil con consignas tan fuertes, lo cual también revela los nuevos tiempos... bastaría decir que el que tenemos ha sido sancionado, en el siglo XIX, y estamos viviendo en el siglo XXI. Con eso sólo estaríamos significando claramente la necesidad de adecuar a los tiempos.*"¹

Para concretar una propuesta de reforma, mediante Decreto 191 del 2011 se creó la comisión encargada de la redacción del anteproyecto de reforma del Código Civil,

¹ Palabras de la presidenta de la nación en la presentación del anteproyecto del nuevo código civil y comercial unificado, en el museo del bicentenario, casa rosada.
<http://www.casarosada.gov.ar/informacion/conferencias/25779>

presidida por el Dr. Ricardo Lorenzetti e integrada por las Dras. Elena Highton de Nolasco y Aída Kemelomajer de Carlucci.

El Dr. Lorenzetti ha elaborado un documento en el cual se expresan cuales son los valores que motivan esta reforma normativa: *“Aspectos valorativos y principios preliminares del anteproyecto de Código Civil y comercial de la Nación”*², en este documento, se establecen siete valores que guían la estructura del proyecto:

- 1) Constitucionalización del derecho privado.
- 2) Código de la igualdad.
- 3) Código basado en un paradigma no discriminatorio.
- 4) Código de los derechos individuales y colectivos.
- 5) Un nuevo paradigma en materia de bienes.
- 6) Código para una sociedad multicultural.
- 7) Código para la seguridad jurídica en las transacciones comerciales.

Estos ambiciosos valores reflejan la decisión de que el plexo normativo que regula las relaciones privadas entre las personas sea coherente y se aggiornen a la “nueva era” constitucional, dotando de contenido y sentido los derechos reconocidos sobretodo a partir de 1994, como así también determinan la necesidad de adaptación del código a las formas actuales de vida.

Estos principios se cristalizan en muchos de los aspectos en los que se plantea la modificación del código civil, como ser en relación al derecho a la autonomía personal, la igualdad de género, derechos de consumidores y usuarios, protección de bienes ambientales, derechos de incidencia colectiva, entre otros.

En otros casos, el proyecto de reforma plantea modificaciones que han generado rechazos o inquietudes por parte de los grupos involucrados, como ser el derecho al territorio de los pueblos indígenas, quienes han manifestado su preocupación tanto por el contenido – no se cumple con la normativa internacional ratificada por Argentina la cual, entre otros, determina los conceptos de tierra y territorio indígena y el derecho a la autodeterminación de los pueblos-, como por el procedimiento de regulación en el código –ya que no se ha cumplido con la consulta previa establecida en el Convenio 169 de la OIT-, y por su ubicación – se considera inadecuada la incorporación de la propiedad comunitaria en un Código Civil que está inspirado en

² <http://www.nuevocodigocivil.com/opinion-ricardo-lorenzetti/>

relaciones propias del derecho privado de occidente que nada tienen que ver con la cosmovisión indígena sobre las tierras y territorios.³

Ahora bien, también se da el caso de derechos fundamentales que se encuentran totalmente ausente de la redacción y de la discusión sobre la reforma del Código Civil, este es el caso del derecho constitucional a la vivienda⁴. Se hace referencia a la vivienda en relación al régimen de afectación (Art. 244/250), se desarrolla el contenido de los derechos reales (Libro IV) y se regula la contratación (Libro III) entre quienes se encuentran adentro del sistema de relaciones que el código plantea, para quienes tengan la voluntad y la posibilidad económica de adquirir, contratar y proteger la vivienda, estas serán las reglas que le serán aplicadas; nada se establece en relación a los millones de personas que no pueden hacer uso de estas reglas, quienes se encuentran “afuera del juego” ya que viven en asentamientos informales, villas o simplemente no tienen regularizada dominialmente su vivienda. Tampoco se establecen límites al ejercicio de los derechos reales y personales atendiendo a la función social del suelo y los inmuebles⁵ tomando en consideración los principios que articulan esta reforma: constitucionalización del derecho privado, igualdad, no discriminación, etc.

³ <http://www.opsur.org.ar/blog/2012/05/07/pueblos-indigenas-en-alerta-por-afectacion-de-derechos-territoriales-en-reforma-de-codigo-civil/>

⁴ Entendiéndolo como “El derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte” (O.G 4º Comité DESC). En Argentina el derecho a la vivienda es un derecho humano consagrado en la Constitución Nacional (Art. 14 bis) y en diversos tratados internacionales con jerarquía constitucional, definido como “el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad”. Particularmente, el derecho a la vivienda es receptado expresamente en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante, “PIDESC”); en el artículo 5 de la Convención para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; en el artículo 14 de la Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; en el artículo 27 de la Convención de los Derechos del Niño; en el artículo XI de la Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre; y en el artículo 26 a la Convención Americana sobre Derechos Humanos; entre otros.

⁵ En Argentina la función social de la propiedad se encontraba contemplada en el Capítulo IV de la primer sección de la constitución del año 1949, denominado “*La función social de la propiedad, el capital y la actividad económica*”; en él se establecía que “*La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común...*” (Art 38), “*El capital debe estar al servicio de la economía nacional y tener como principal objeto el bienestar social. Sus diversas formas de explotación no pueden contrariar los fines de beneficio común del pueblo argentino.*” (Art. 39).

La reforma constitucional de 1957, derogó el texto de la Constitución del 49’, volviendo a la redacción original y concentrando el reconocimiento de derechos sociales en el art 14bis. Con la reforma de 1994, la función social de la propiedad volvió a gozar de jerarquía constitucional a través de los tratados de Derechos Humanos a ella incorporados, el Art 21 de la, Convención Americana de Derechos Humanos establece que “... 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social...”

Esta completa ausencia del derecho a la vivienda y las posibles regulaciones que propicien su efectivización se podría deber a diversas razones, podrían argumentarse ciertos motivos que justifiquen su exclusión, como ser:

- a. Que no se esté realizando una reforma y sistematización integral, sino sólo en algunos temas sobre los que la legislación ha avanzado, posponiendo para una reforma futura los puntos sobre los que no se han alcanzado los consensos sociales necesarios.

Podría suceder que en la discusión actual no se esté agotando la posibilidad de introducir modificaciones e inclusiones al Código Civil, que sea una reforma parcial que sistematice la normativa existente e incorpore los temas en los que se han alcanzado consensos sociales y políticos.

Pareciera no ser el caso ya que se ha realizado una sistematización, reorganización y unificación completa del Código Civil y de Comercio, asimismo se han propuesto modificaciones sustanciales a la regulación actual en varios aspectos relevantes.

Al referirse al sentido de esta reforma Ricardo Lorenzetti –presidente de la comisión reformadora- aseguró que el nuevo Código Civil y Comercial será *"una obra para cien años, no para un día"* y que se trata de *"una política de Estado"*⁶, la trascendencia política que se le asigna a esta reforma y las posibilidades de modificaciones que parecieran agotarse en este acto, reflejan la necesidad de impulsar y generar un debate amplio y plural sobre cada uno de los temas incluidos, y sobretodo en relación a los excluidos.

- b. Que el código civil no tiene nada que regular o que aportar para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

Otra posible fundamentación de esta ausencia podría ser que se considere que la efectivización del derecho a la vivienda es una responsabilidad estatal, que es el Estado quien debe resolverlo mediante políticas públicas destinadas a ese fin y que nada tiene que ser regulado en el derecho privado en este sentido.

Pareciera no ser esta la postura de la comisión redactora:

⁶ <http://www.argentina.ar/es/pais/C12721-para-lorenzetti-el-nuevo-codigo-civil-sera-para-cien-anos.php>

“La mayoría de los códigos existentes se basan en una división tajante entre el derecho público y privado. El Anteproyecto, en cambio, toma muy en cuenta los tratados en general, en particular los de Derechos Humanos, y los derechos reconocidos en todo el bloque de constitucionalidad. En este aspecto innova profundamente al receptar la constitucionalización del derecho privado, y establece una comunidad de principios entre la Constitución, el derecho público y el derecho privado, ampliamente reclamada por la mayoría de la doctrina jurídica argentina.”⁷

En otro sentido, la presidenta de la nación en el acto de presentación del PRCC dijo:

“... Estamos en el orden de las relaciones entre privados donde rige, fundamentalmente, el principio conmutativo, el principio de dar a cada uno lo suyo; no estamos en el ámbito del Derecho Público donde rige lo distributivo porque el Estado allí tiene que hacer frente, precisamente, a las desigualdades...”

Es cierto que el Estado es el responsable de garantizar los derechos de los habitantes del país, esta función estatal se puede desarrollar tanto elaborando y ejecutando políticas públicas de asistencia a quienes no acceden autónomamente a bienes básicos como así también regulando y restringiendo los derechos individuales teniendo en miras el bienestar general y el cumplimiento de los derechos de toda la sociedad.

En relación al derecho a la vivienda, hoy vulnerado para una gran mayoría de la población, pareciera evidente que es la función reguladora del estado más que las políticas públicas de asistencia la que se encuentra desequilibrando el acceso al suelo y a la vivienda en favor de los sectores aventajados.

Conforme los datos del censo 2010, se detectaron en la Ciudad de Buenos Aires 300.000 viviendas deshabitadas y en el país 2.494.000, mientras que un 20% de la población padece de algún tipo de déficit habitacional. La cantidad de viviendas vacantes serían suficientes para hacer frente al déficit habitacional del país, pero no existen políticas que regulen o restrinjan el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes que cumplen una función social, permitiendo de este modo la total autorregulación del mercado - el cual por definición deja afuera a toda persona que no se encuentra en condiciones de jugar con sus reglas-.

Si bien no es el Código Civil el instrumento adecuado para establecer políticas específicas que promuevan la movilización de los inmuebles ociosos, sí es en esta norma donde se establecen los principios que luego permitirán a los gobiernos locales restringir los derechos de los propietarios en atención a la función social de los bienes.

⁷ “Aspectos valorativos y principios preliminares del anteproyecto de Código Civil y comercial de la Nación, Ricardo Lorenzetti

Pareciera que estas posibles argumentaciones no justifican la ausencia de regulación del derecho a la vivienda en el Código Civil; si lo que se está discutiendo es una reforma y sistematización integral de las relaciones privadas y en ellas se podrían incorporar elementos conducentes a garantizar el derecho a la vivienda, nos resta analizar la posibilidad de que esta ausencia se deba a un déficit democrático de la discusión, a que las voces interesadas en que estas reformas se realicen no llegan a ser escuchadas ya que no están siendo parte del debate y en muchos casos, ni siquiera conocen de la existencia del mismo.

2. "Es imposible resolver problemas del siglo XXI con textos del siglo XIX": las formas de habitar en la actualidad.

Uno de los principales objetivos del código es adaptar la regulación a las formas actuales de vida de las personas y a los derechos constitucionalmente reconocidos. En este sentido, las formas de habitar el suelo argentino han cambiado completamente en relación a hace dos siglos, cuando se establecieron las actuales reglas de relación con los bienes, como así también se ha modificado el sistema de derechos constitucionales reconocidos en función de los mismos.

Actualmente, Argentina es uno de los países más urbanizados del continente, la población urbana alcanza un 92% -situación muy distinta a la que se vivía en el siglo XIX-, esta nueva realidad requiere de una modificación estructural en la regulación del escaso suelo en ámbitos urbanos.

Durante el siglo XX progresivamente se han adaptado nuevas formas de habitación, en el caso de los sectores de ingresos altos y medios los barrios privados ha sido la forma de segregación socio-espacial elegida; en cuanto a los sectores de bajos ingresos las villas y asentamientos irregulares aparecen como la única opción para habitar en las ciudades.

Si tomamos a Buenos Aires, a modo de ejemplo, el 60% de los habitantes que llegaron al área metropolitana entre 2001 y 2006 se establecieron en asentamientos informales. Se calcula que hoy existen 819 asentamientos, con una población de 1.000.000 de personas, lo cual constituye un 10,1% de la población del conurbano, en una superficie de 6.484 hectáreas y una densidad de 164 habitantes por hectárea, mientras que los 565 barrios cerrados y countryes se extienden por una superficie equivalente al doble de la

ciudad de Buenos Aires (40.000has), con una población de 250.000 personas y una densidad de apenas 8 habitantes por hectáreas⁸.

Ambas formas de ocupación del suelo hoy no se encuentran reguladas, el PRCC propone recepcionar y legalizar una de ellas -los barrios privados- y nada establece en relación a las formas de ocupación del suelo por parte de los sectores populares. Esta elección normativa adapta las reglas de juegos para algunos y excluye a los otros, en sentido contrario a los principios constitucionales de igualdad y no discriminación que rigen la reforma.

2.a Incorporación al Código Civil a las nuevas formas de habitar de los sectores de ingresos altos y medios: los barrios privados

En el título VII del libro de derechos reales del PRCC se regulan los denominados "conjuntos inmobiliarios" conceptualizados como "... *los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquéllos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.*" (Art. 2073), se establecen los elementos característicos de los mismos, encontrándose entre ellos *cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, etc.* (Art. 2074)... también se determinan las formas de establecer los límites perimetrales (Art. 2079).

El marco legal de estos conjuntos inmobiliarios se encuentra en el Art. 2075, donde se establece que *Todos los aspectos relativos a la zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción*, el Código cumple la función de "legalizar" la existencia de estos emprendimientos, establece que los derechos reales aplicables – *propiedad horizontal especial*- y delega en los municipios la regulación urbana de los mismos.

Un aspecto en el cual el PRCC innova las relaciones -hacia adentro del gueto- atendiendo al principio de no discriminación, es incorporando la prohibición de la denominada "bolilla negra", esta es una práctica muy difundida en los countries más tradicionales. Cuando una persona quiere comprar una propiedad, debe someterse a una

⁸ "La situación de la vivienda en Argentina: Las mil caras de un problema complejo", Jaime Sorin, Le monde Diplomatique, julio 2012.

entrevista ante un comité de propietarios. Luego debe completar un extenso formulario con información sobre sus estudios, pertenencia a otros clubes, deportes que practica y, en algunos casos, hasta su religión⁹.

En el PRCC se establece en el Art 2085 que *“El reglamento de propiedad y administración puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas”*

La incorporación de un título completo destinado a los *conjuntos inmobiliarios* en el Código Civil se inserta en una historia de avances de hecho y posteriores reconocimientos legislativos de esta forma de habitar durante los últimos 80 años.

Los primeros *countries* o clubes de campo surgieron bajo la forma de loteos tradicionales y solo posteriormente se organizaron como entidades jurídicas, sociedades anónimas o cooperativas de propietarios, su desarrollo comenzó en la década del 30', y entre 1930 y 1970 fueron espacios privativos de la más alta elite.

Los clubes de campo han utilizado para su conformación normativa ideada para fines que le son ajenos, se organizaron bajo el sistema de propiedad horizontal -Ley 13.512/48- generado para regular los edificios urbanos.

En 1970, a partir del boom inmobiliario de la época, comienza una segunda etapa de los barrios privados en la cual se incorporó a la clase media-alta, profesionales y empresarios, este crecimiento se tradujo en nuevas demandas de regulación, producto de estas es el decreto-ley 8.912/77, que regula el uso del suelo en la provincia de Buenos Aires y que contiene varios capítulos (art. 64-67) destinados a este tipo de urbanizaciones.

Desde fines de los 80' a esta parte se han desarrollado transformaciones sustanciales respecto del modelo precedente en cuanto a la oferta residencial, el perfil social y generacional de los protagonistas. La ausencia de regulación estatal de las diversas formas que han adoptado estos emprendimientos inmobiliarios fue suplida por el dinamismo del capital económico que los impulsa.¹⁰

La incorporación específica de esta forma de habitar no es inocua, no regula solo los derechos de las personas que optan por este tipo de vida sino que al regularlas establece que tipo de estructura urbana y formas de habitar son permitidas –y fomentadas-, la

⁹ Barrios privados sin bolilla negra, La Nación, 21/4/2012. <http://www.lanacion.com.ar/1466853-barrios-privados-sin-bolilla-negra>

¹⁰ Maristela Svampa, “Los que ganaron, la vida en los *countries* y barrios privados”, Editorial Biblos, 2008.

trascendencia de la legalización de los barrios privados radica en que a través de ella se está incorporando un elemento central para la configuración de las relaciones sociales de los próximos tiempos; por ello esta incorporación debería darse en el marco de una discusión más amplia sobre la regulación de los usos del suelo y sobre cómo el Código Civil puede aportar elementos que contribuyan a cumplir con los compromisos constitucionales.

2.b ausencia de regulación de las formas de habitar de los sectores populares

La informalidad (falta de regularización dominial del suelo en el que se habita) no es un fenómeno actual, sino que es de larga data, comenzó y se desarrolló con intensidad debido a las movilizaciones migratorias del campo a las ciudades, ante la incapacidad de los gobiernos de las ciudades de dar respuesta a las masas de población que llegaban, en los inicios del siglo XX, estas se fueron alojando en los márgenes, autoconstruyendo su hábitat. Estos asentamientos han tenido diversos orígenes, desde ocupaciones, subdivisiones irregulares, hasta políticas estatales que han permitido e incentivado su formación.

Por mucho tiempo la política estatal fue la “no intervención y el dejar hacer”, en otros la erradicación forzosa. En general los gobiernos han adoptado políticas de tolerancia del fenómeno, aceptando implícitamente su incapacidad de proveer suelo urbanizado a los sectores de población de menores ingresos. A la vez, en muchos casos se han realizado obras de infraestructura básica y prestación precaria de servicios públicos.¹¹

Hasta la década del 70, la política dominante en la región era la expulsión y/o remoción forzosa de los habitantes de asentamientos informales, la cual se dio violentamente en Argentina, con el advenimiento de la democracia comenzó un proceso paulatino de reconocimiento de derechos en los territorios habitados informalmente, se crearon dependencias administrativas destinadas a dotar de servicios a estos barrios y se sancionaron normas tendientes a regularizarlos dominialmente.

En 1989 mediante la ley de emergencia económica y reforma del Estado (23.697) se reguló el procedimiento de enajenación de los inmuebles del Poder Ejecutivo Nacional

¹¹Isabel Viana. “Informalidad, regularización y derecho de propiedad” (introducción), en *Perspectivas urbanas, Temas críticos en Políticas de suelo en América Latina*, Lincoln Institut of Land Policy (2007)

y se posibilita la transferencia a título oneroso a sus ocupantes (Programa Arraigo). En 1994 se promulga la denominada "Ley Pierri" (24.374) la cual establece un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de habitación única y permanente.

Asimismo, se han desarrollado en el país diversas políticas federales tendientes a facilitar el acceso a la vivienda de las personas de ingresos bajos: el Fondo Nacional de la vivienda (FONAVI- ley 19929/72) , Plan Federal de la Vivienda (ley 24.464) y recientemente el Fondo Fiduciario Publico "Programa Crédito Argentino del bicentenario para La vivienda única Familiar-Procrear-(Dec 902/2012), entre otras.

Pese a haber iniciado un camino de reconocimiento normativo de derechos, en Argentina -conforme los datos del censo 2001- un 15.7% de la población vive en condiciones irregulares y un 20% de los hogares padecen de alguna forma de déficit habitacional; el código civil podría avanzar y profundizar el camino normativo iniciado en post de brindar mayor seguridad en la tenencia a los poseedores, como ser: restringir los plazos y requisitos para el ejercicio de la prescripción adquisitiva con fines habitacionales, incorporar la función social de la propiedad, entre otras tantas medidas que podrían surgir si éste fuera un tema de debate en el proceso de reforma.

3. Incentivos y desincentivos a través de la regulación: los que ganan y los que pierden

Vimos, en forma resumida, los caminos paralelos que se fueron transitando desde arriba y dese abajo en la conformación del hábitat y cómo las regulaciones han receptado estas realidades. En el hecho de incorporar en el PRCC las nuevas formas de habitar de los sectores de ingresos altos y medios, y omitir completamente las formas de hacer uso del suelo por parte de los sectores de bajos ingresos, se está adoptando una decisión de política publica que genera incentivos para unos y mayores niveles de inseguridad en la tenencia para los otros.

En este sentido, la regulación de los derechos no es neutral en términos distributivos sino que tiene la capacidad de determinar quienes son los actores sociales fuertes y quienes –su contrapartida- débiles ya que según de que lado se posiciona la autoridad

publica y como define la asignación política de recursos sociales escasos –como el suelo- se determina quienes ganan y quienes pierden¹².

La observación General 4° (1991) del comité de DESC en su punto 11 establece que *“Los estados partes deben otorgar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables concediéndoles una atención especial. Las políticas y la legislación, en consecuencia, no deben ser destinadas a beneficiar a los grupos ya aventajados a expensas de los demás...”*; pareciera que en relación a la regulación del suelo y los inmuebles la balanza no se esta inclinando para el lado de los derechos constitucionales de los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables, sino que a través de la misma se dota de mas incentivos a las formas de habitar de los sectores aventajados.

Las causas que motivaron el surgimiento y el crecimiento de los barrios cerrados se relacionan con la inseguridad y la violencia urbana, la cual a su vez tiene su origen en el crecimiento de la desigualdad social y la profundización de la pobreza; reconocer en un código -que aspira a perdurar por 100 años- el derecho a levantar muros y rejas para protegerse y en su contra cara no otorgar elementos que brinden mayor seguridad en la tenencia y que propendan a hacer efectivo el derecho a la vivienda de toda la población, nos lleva en un camino lineal hacia una sociedad desigual y fragmentada socio-económicamente ,o en todo caso, una sociedad que depende de las elecciones de quienes hoy pueden elegir cómo y donde vivir.

Quizás uno de los aspectos más preocupantes es que ni siquiera se ha identificado la tensión existente, en este caso, entre el derecho de propiedad individual irrestricto, la legalización de las formas de habitar de los sectores aventajados y el derecho humano a una vivienda digna, ya que éste es un tema completamente ausente de la discusión.

No haber incorporado la subordinación al interés social de la propiedad privada, no brindar mayor seguridad en la tenencia a los poseedores, no incorporar la posibilidad de propiedad colectiva entre otros “no”, y si regular las nuevas formas de habitar de los sectores aventajados es una decisión política, que determina quienes ganan y quienes pierden, quienes están adentro y quienes continuaran quedando afuera.

¹² S. Holmes-C. Sunstein, “El costo de los derechos”, Siglo XXI, 2011.



UNIVERSIDAD
TORCUATO DI TELLA

ESCUELA DE DERECHO

Revista Argentina de Teoría Jurídica, Volumen 13 (Agosto de 2012)