

Jessica Lorena MARTINEZ

Vivienda adecuada

**Perspectivas
internacionales
y jurisprudencia
local**



**LIBRERÍA
EDITORIA
PLATENSE**

La Plata, 2017

TABLA DE CONTENIDO

PRÓLOGO.....	21
AGRADECIMIENTOS.....	25
ABREVIATURAS.....	27
Palabras preliminares de la autora.....	29
INTRODUCCIÓN.....	33
CAPÍTULO I. El derecho a la vivienda adecuada en el contexto de los derechos económicos, sociales y culturales.....	37
1. Concepto y contenido.....	37
2. ¿Una naturaleza jurídica diferente?.....	44
3. La respuesta: la indivisibilidad e interdependen- cia de los derechos humanos.....	47
4. Sus consecuencias: la exigibilidad.....	52
5. Los alcances de la progresividad.....	60
6. Especial mención al rol del Poder Judi- cial.....	66
7. El fundamento normativo: la recepción del de- recho a la vivienda adecuada en los instrumentos internacionales.....	74
CAPÍTULO II. ESTÁNDARES INTERNACIONA- LES.....	85
1. Concepto y contenido del derecho a la vivienda, y su relación con otros derechos.....	89
Estándar nro. 1: Las personas tienen derecho a una vivienda que sea adecuada. Para reunir tal carác- ter es necesario que se cuente con la seguridad en la tenencia, con disponibilidad de servicios, mate- riales, facilidades e infraestructura, que los gastos sean soportables, que sea habitable y asequible, que se encuentre en un lugar que permita el acce- so a empleo, a servicios de atención de la salud, a escuelas y a otros servicios sociales, y que sea ade- cuada culturalmente.....	90

Estándar nro. 2: El disfrute de la vivienda no sólo se satisface con la propiedad, pueden haber distintas formas de tenencia que lo respeten (por ejemplo, el alquiler público y privado, la vivienda en cooperativa, el arrendamiento, la titularidad de dominio, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad). En cualquiera de ellas, sí el Estado está obligado a otorgar un grado de seguridad que garantice a las personas protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.....92

Estándar nro. 3: Los gastos que ocasiona la vivienda deben ser soportables, esto es, no pueden comprometer ni impedir el logro y satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos en vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso y la existencia de materiales de construcción.....97

Estándar nro. 4: La vivienda debe contar con ciertos servicios indispensables para la salud, la alimentación, la seguridad y la comodidad. Esto incluye que las personas tengan acceso a agua potable, a recursos naturales y comunes, a energía para cocinar, a calefacción y alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.....98

Estándar nro. 5: Una vivienda habitable es aquella que ofrece un espacio adecuado a sus ocupantes y los protege del frío, humedad, calor, lluvia, viento y otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad y garantiza la seguridad física de sus habitantes.....101

Estándar nro. 6: La vivienda debe ser particularmente asequible a quienes merecen especial protección.....103

Estándar nro. 7: El lugar donde se aloja la vivienda debe permitir el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños y niñas, escuelas y otros servicios sociales.....106

Estándar nro. 8: La vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los y las habitantes.....108

Estándar nro. 9: El concepto de desarrollo sostenible implica que el suministro de vivienda y el desarrollo urbano deben poder conciliarse con una ordenación sostenible del medio ambiente.....110

Estándar nro. 10: Una vivienda es adecuada culturalmente si los procesos constructivos, los materiales utilizados y las políticas en las que se apoyan permiten la expresión de la identidad cultural y la diversidad.....113

Estándar nro. 11: Las actividades vinculadas al desarrollo en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda.....114

Estándar nro. 12: Resulta indispensable el pleno disfrute de los derechos civiles y políticos y de los restantes derechos económicos, sociales y culturales contenidos en instrumentos internacionales para la efectiva realización del derecho a la vivienda adecuada.....114

Estándar nro. 13: El derecho a la vivienda adecuada exige un enfoque centrado en las personas, siendo éstas agentes fundamentales y partes interesadas prioritarias.....117

Estándar nro. 14: El derecho al desarrollo es un derecho humano inalienable donde la persona es el sujeto central y favorece el disfrute de otros derechos, entre ellos, el derecho a la vivienda adecuada.

Ambos derechos son interdependientes.....119

Estándar nro. 15: Al planificar el desarrollo urbano, los Estados deben atender prioritariamente a los colectivos o grupos marginados.....122

2. Obligaciones estatales.....124

Estándar nro. 16: El Estado está obligado a tomar medidas concretas y apropiadas dentro de un plazo razonablemente breve y hasta el máximo de los recursos que disponga, para lograr progresivamente la plena efectividad del derecho a la vivienda adecuada. Esto incluye obligaciones mínimas esenciales aun ante la ausencia de recursos.....125

Estándar nro. 17: Existen ciertas medidas que deben tomarse inmediatamente, independientemente del estado de desarrollo del país: la vigilancia de la situación de la vivienda, la existencia de recursos judiciales y la capacitación de la judicatura, la obligación de adecuar el marco normativo interno y el respeto por el principio de no discriminación.....138

Estándar nro. 18: El Estado debe asegurar la efectiva implementación de un marco normativo interno protectorio del derecho a la vivienda adecuada y receptivo de los estándares internacionales formulados en la materia.....139

Estándar nro. 19: El Estado se ve obligado a adoptar las políticas que sean necesarias para proteger el derecho a la vivienda adecuada de todas las personas sujetas a su jurisdicción. Se deben incluir medidas de carácter administrativo, financiero, educacional y social, y la elaboración y puesta en marcha de una estrategia nacional de vivienda.....143

Estándar nro. 20: El Estado está obligado a coordinar políticas entre autoridades regionales y locales, entre el gobierno federal y local y entre ministerios, otorgando en cada caso recursos monetarios para que cada dependencia pueda llevar a cabo sus ta-

reas.....152

Estándar nro. 21: Los Estados deben ofrecer recursos judiciales adecuados para la protección del derecho a la vivienda, siendo muchos de sus elementos actualmente justiciables. Es preciso, además, que las personas individual o grupalmente dispongan de medios adecuados de reparación y se establezcan mecanismos apropiados para garantizar la responsabilidad de los gobiernos.....155

3. Principio de no discriminación y adopción de medidas positivas en torno a personas especialmente protegidas.....161

Estándar nro. 22: El disfrute del derecho a la vivienda adecuada no debe estar sujeto a ninguna discriminación basada en raza, color, sexo, lengua, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, propiedad, nacimiento o cualquier otra condición. Esta obligación es, para los Estados, inmediata.....162

Estándar nro. 23: Los grupos desfavorecidos han de tener un acceso pleno y sostenible a la vivienda adecuada, debida prioridad en la atención de sus necesidades y procedimientos judiciales para reclamar. Esto implica para el Estado la adopción de medidas positivas y diferenciales y la priorización en la utilización de recursos públicos, aun en tiempos de crisis económicas.....171

Estándar nro. 24: Los Estados deben tomar las medidas necesarias para eliminar la desigualdad que aún existe entre mujeres y hombres en el acceso a la vivienda. Es necesario que adopten una perspectiva de género en la protección del derecho, que se refleje en políticas, programas, leyes y recursos judiciales. Los intereses y necesidades de las mujeres deben estar representados, posibilitando además su plena participación. Los grupos de mujeres expuestos a múltiples formas de discriminación

requieren de una especial atención y existen ciertos temas que merecen un tratamiento serio en relación con la vivienda, entre los que se prioriza la violencia de género, la feminización de la pobreza y la seguridad en la tenencia.....176

Estándar nro. 25: La niñez ha de ser especialmente protegida en la satisfacción del derecho a la vivienda adecuada y ha de atenderse a su interés superior. El Estado está obligado a proveerles asistencia cuando los padres no puedan hacerlo por sus propios medios. La falta de vivienda adecuada constituye un acto de violencia.....191

Estándar nro. 26: Resulta fundamental que la vivienda sea adecuada para las personas mayores de edad a fin de facilitar su vida cotidiana e independencia. Especial interés merece la habitabilidad de la morada y su participación en las medidas a adoptar a fin de proteger sus derechos.....200

Estándar nro. 27: Los Estados deben permitir la participación de la juventud en la planificación y ejecución de programas y políticas relativos a la protección del derecho a la vivienda adecuada. Las necesidades de la juventud en materia de vivienda han de ser especialmente atendidas.....204

Estándar nro. 28: Las personas con discapacidad requieren un grado de prioridad en la esfera de la vivienda. Especialmente en este caso, su accesibilidad resulta prioritaria.....206

Estándar nro. 29: Las personas enfermas han de ser especialmente protegidas en la satisfacción del derecho a la vivienda adecuada.....211

Estándar nro. 30: Las personas extranjeras admitidas en el territorio de un Estado tienen todos los derechos contenidos en el PIDESC, entre ellos, el derecho a la libre elección de su residencia y a no ser objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su domicilio. El Estado está obligado a garantizar la

igualdad en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada a las personas con ciudadanía y a las no ciudadanas.....212

Estándar nro. 31: Dada la particular vinculación que existe entre las poblaciones indígenas, el territorio y los recursos naturales, dichos elementos resultan de prioritaria atención para el disfrute del derecho a la vivienda adecuada. En este grupo, el Estado debe priorizar la seguridad en la tenencia (que incluye la protección contra desalojos y la regularización territorial), la adecuación cultural, la prohibición de discriminación, la consulta y participación de las comunidades y atender a formas especiales de reparación.....214

Estándar nro. 32: Los trabajadores y las trabajadoras tienen derecho a una vivienda adecuada y no deben tener que pagar por ella más que un porcentaje razonable de sus ingresos.....242

Estándar nro. 33: Los Estados deben adoptar medidas para subsanar la discriminación en el acceso a una vivienda adecuada y promover la realización de este derecho en las personas o familias de bajos ingresos, en situación de pobreza, sin hogar o con viviendas inadecuadas. Ha de favorecerse especialmente la accesibilidad -a través de mecanismos tales como subsidios, fondos para sufragar deudas por alquileres o prestaciones de vivienda-, la seguridad en la tenencia, la consulta y participación de las personas afectadas, la no criminalización de su estado y la provisión de recursos judiciales efectivos. La falta de recursos públicos o crisis económica no constituye justificativo para desatender estas urgencias.....245

Estándar nro. 34: Las minorías han de ser especialmente protegidas en la eliminación de prácticas discriminatorias que obstaculicen su derecho al disfrute de la vivienda adecuada en condiciones de

igualdad. Hincapié debe hacerse en la adecuación cultural de la morada.....264

Estándar nro. 35: Las personas refugiadas han de ser especialmente protegidas contra prácticas discriminatorias en el disfrute del derecho a la vivienda adecuada, como también deben tomarse las medidas necesarias para el retorno y la restitución de las viviendas que les han sido quitadas arbitraria o ilegalmente u otorgar indemnizaciones en caso de que esto fuere imposible.....268

Estándar nro. 36: Las personas migrantes han de ser especialmente protegidas en la satisfacción del derecho a la vivienda.....271

Estándar nro. 37: Debe garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a las personas víctimas de desastres naturales y a las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres.....278

4. Desalojos forzados y seguridad en la tenencia.....283

Estándar nro. 38: Queda prohibida toda práctica de desalojo forzoso que implique 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 ni permitirles su acceso a ellos. Algunas prácticas pueden alcanzar el umbral de "trato cruel, inhumano o degradante". Ciertos desahucios están permitidos, siempre que sean efectuados legalmente y de acuerdo con los estándares internacionales.....284

Estándar nro. 39: Los desalojos forzosos violan otros derechos civiles, políticos, económicos, sociales y culturales, tales como el derecho a la vida, el derecho a la seguridad personal, el derecho a la no injerencia en la vida privada, la familia y el hogar, y el derecho a disfrutar en paz de los bienes pro-

pios.....296

Estándar nro. 40: Las prácticas de desalojos forzados también se producen en relación con traslados forzados de población, desplazamientos internos, reasentamientos forzados en caso de conflicto armado, éxodos en masa, movimientos de personas refugiadas y en nombre del desarrollo. En estas circunstancias puede haber una violación del derecho a una vivienda adecuada y su regulación les es aplicable.....297

Estándar nro. 41: La protección frente a los desalojos forzados no se trata de una obligación que esté condicionada a la disponibilidad de recursos por parte del Estado.....302

Estándar nro. 42: Dentro de las medidas que el artículo 2 párrafo 1 del PIDESC exige al Estado, se encuentra la de establecer una legislación contra los desalojos forzados. La misma debe comprender medidas que: a) brinden la máxima seguridad de tenencia posible a los y las ocupantes de viviendas y tierras, b) se ajusten al Pacto, c) regulen estrictamente las circunstancias en que se puedan llevar a cabo los desalojos y d) sean adecuadas para prevenir y eventualmente castigar los que se lleven a cabo, sin las debidas salvaguardas, por particulares y entidades privadas. El Estado deberá garantizar que se aplique la ley a sus agentes o a terceros que efectúen los desalojos forzados.....303

Estándar nro. 43: Los Estados deben revisar la legislación y las políticas vigentes para que sean compatibles con las exigencias del derecho a una vivienda adecuada y derogar o enmendar toda ley o política que no sea conforme a las disposiciones del Pacto.....304

Estándar nro. 44: Las mujeres, los niños y niñas, jóvenes, ancianos y ancianas, pueblos indígenas, minorías étnicas y de otro tipo, así como otros in-

dividuos y grupos vulnerables, se ven afectados en medida desproporcionada por la práctica de los desalojos forzosos. Las disposiciones contra la discriminación del párrafo 2 del artículo 2 y del artículo 3 del PIDESC imponen a los gobiernos la obligación adicional de velar por que, cuando se produzca un desalojo, se adopten medidas apropiadas para impedir toda forma de discriminación.....	305
Estándar nro. 45: Antes de llevar a cabo los desalojos, es necesario que el Estado estudie en consulta con las personas interesadas todas las demás posibilidades que permitan evitar o cuando menos, minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza.....	307
Estándar nro. 46: Deben existir recursos o procedimientos legales para las personas afectadas por las órdenes de desalojos y deben tener derecho a la indemnización por los bienes de que pudieran ser privadas. Esto incluye también, garantías procesales. Ello es extensible a la protección frente a ejecuciones hipotecarias.....	308
Estándar nro. 47: Los 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.....	320
CAPÍTULO III. JURISPRUDENCIA DE CSJN, SCBA Y TSJ.....	323
1. Corte Suprema de Justicia de la Nación.....	323
a. Requerimientos de prestación de vivienda al Estado.....	323
b. Requerimientos de protección de la vivienda en casos de desalojos.....	346
c. Requerimientos de protección de la vivienda en	

caso de concursos y quiebras.....	352
d. Requerimientos de protección de la vivienda en casos de ejecuciones hipotecarias.....	355
e. La preservación del vínculo familiar y el derecho a la vivienda.....	359
f. Vinculaciones entre el reclamo por salarios y la vivienda adecuada.....	360
g. Pueblos indígenas.....	361
h. Peticiones por contaminación ambiental.....	363
i. Peticiones por tarifas de servicios.....	364
2. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires.....	364
a. Requerimientos de prestación de vivienda al Estado.....	365
b. Utilización de la vía expropiación para hacer frente a la problemática habitacional.....	382
c. Requerimientos de protección de la vivienda en casos de desalojos.....	384
d. Solicitud de vivienda adecuada en juicios por tenencia de menores.....	389
e. Requerimientos de protección de la vivienda en casos de concursos y quiebras.....	390
f. Requerimientos de protección de la vivienda en casos de ejecuciones hipotecarias.....	391
g. Vinculaciones entre el reclamo por salarios y la vivienda adecuada.....	395
h. Peticiones por contaminación ambiental.....	396
3. Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	396
a. Requerimientos de prestación de vivienda o subsidio habitacional al Estado.....	397
b. Requerimientos de protección de la vivienda en casos de desalojos.....	437
CONCLUSIÓN.....	457
BIBLIOGRAFÍA	
1. Libros, capítulos de libros, artículos.....	473

2. Fuentes Internacionales.....	481
3. Jurisprudencia de la CSJN.....	507
4. Jurisprudencia de la SCBA.....	513
5. Jurisprudencia del TSJ.....	517