



RICARDO DANIEL ANDINO

Abogado (Universidad de Belgrano). Presidente de la Cámara de Vivienda y Equipamiento Urbano de la República Argentina (CAVERA) y de la Federación Argentina de Entidades de la Construcción (FAEC). Exmiembro del Consejo Directivo del Capítulo Argentino de la Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarias (FIABCI). Excoordinador de la Comisión de Educación y Convivencia del Foro Argentino de la Propiedad Horizontal. Exdocente de Transportes (Facultad de Derecho, UB)

Derecho y vivienda

*Del mandato constitucional
a la respuesta efectiva
a una necesidad humana*

Prólogo de

JULIO CÉSAR CRIVELLI





ÍNDICE GENERAL

PRÓLOGO.....	7
UNA ADVERTENCIA Y VARIOS AGRADECIMIENTOS	11

CAPÍTULO PRIMERO

EL DERECHO CONSTITUCIONAL (PRIMERA PARTE)

Su evolución hasta consagrar el derecho a la vivienda
en la Argentina

1. Introducción.....	19
2. El constitucionalismo social	21
a) Antecedentes	21
b) Nuevas normas constitucionales	22
c) Cláusulas programáticas y cláusulas operativas	27
d) Los derechos de primera y segunda generación.....	29
3. La vivienda en la Constitución nacional. Antecedentes.....	29
a) La Constitución de 1853. Propiedad y vivienda según la Corte Suprema de Justicia	29
b) La Constitución de 1949. El constitucionalismo social en la República Argentina.....	36
c) El retorno a la Constitución de 1853. La reforma de 1957, un nuevo artículo, el 14 bis, y la vivienda como derecho autónomo.....	40

CAPÍTULO II

EL DERECHO CONSTITUCIONAL (SEGUNDA PARTE)

El derecho a la vivienda desde la Reforma de 1994

4. La Constitución vigente desde 1994	47
---	----

a) Los nuevos derechos, los tratados internacionales y la vivienda. Antecedentes	47
b) Nuevos derechos	48
c) Los tratados internacionales con jerarquía constitucional y un nuevo paradigma de acceso a la vivienda	50
d) La vivienda en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	52
e) La aplicación efectiva de los pactos internacionales. Su posible ampliación. La función social de la propiedad	59
f) Los límites de la exigibilidad del derecho a la vivienda ante la justicia. La jurisprudencia	62

CAPÍTULO III

LOS DERECHOS REALES

5. Introducción	75
6. Publicidad	76
7. Concepto. Características. Numeración	78
8. El objeto de los derechos reales	79
a) Los bienes y las cosas	79
b) Diferencia con los derechos personales	82
c) Clasificación	83
d) ¿Cómo se adquieren los derechos reales?	84
9. Derechos reales de garantía. La hipoteca	85
10. El fideicomiso	87
a) El dominio fiduciario	88
b) Razones de la introducción del fideicomiso en el derecho positivo argentino	89
c) Noción de fideicomiso. Potencialidades	92
d) Titulización (securitización)	94
e) Régimen legal del fideicomiso	95
11. Derechos reales vinculados con la construcción de viviendas	98
12. El dominio	100
a) Consideraciones preliminares. Dominio, propiedad y vivienda	100
b) La vivienda como inmueble por accesión y como objeto de derechos autónomos	103
c) La vivienda como objeto de mercado	105
d) El dominio en el Código Civil y Comercial de la Nación. El dominio perfecto	107
1. Características del dominio perfecto	108
2. Extensión del dominio	108
3. Adquisición del dominio	110

e) El dominio imperfecto	111
13. Un nuevo derecho real: la superficie	113
a) Antecedentes	113
b) Régimen legal	114
c) Perspectivas	116
14. Los conjuntos inmobiliarios	118
a) Introducción	118
b) Los clubes de campo antes de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación	119
c) Los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial de la Nación	122
d) La adecuación de los conjuntos inmobiliarios existentes a las nuevas disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y las referencias a la propiedad horizontal. Problemas	126
15. La propiedad horizontal	132
a) Breve introducción y una aclaración preliminar	132
b) El régimen legal de la propiedad horizontal. La normativa del Código Civil y Comercial de la Nación	134
c) Conclusión	141
16. Posesión y tenencia. Las relaciones de poder sobre las cosas	142
a) Antecedentes	142
b) La posesión y la tenencia en el Código Civil y Comercial	145
c) La tenencia	149
17. La defensa de la posesión. Las acciones reales. Los interdictos	150
18. A modo de síntesis, un ejemplo final	154

CAPÍTULO IV

LAS LOCACIONES URBANAS EN LA REPÚBLICA ARGENTINA

Crónica de una desventura

19. La relevancia del contrato de locación en materia de vivienda	157
20. Los primeros años de apartamiento del Código Civil	161
21. Las décadas de excepción. Las consecuencias	162
22. Una nueva modificación al régimen de la locación del Código Civil y Comercial. La ley 27551	173
23. Ciertas características del mercado de locación de inmuebles para uso habitacional	175
24. La locación es una herramienta necesaria de toda política habitacional. Riesgos de ignorarla o desalentarla. Casos de fomento	181

CAPÍTULO V

EL FENÓMENO DE LA INEFICACIA DEL DERECHO
Y SU INCIDENCIA EN LA CUESTIÓN
HABITACIONAL

25. Introducción. Tres aspectos del derecho	187
a) La dimensión dikelógica	188
b) La dimensión normativa	188
c) La dimensión sociológica	189
26. La (in)eficacia del orden jurídico. Su incidencia sobre el de- recho a la vivienda	191
27. El derecho: orden normativo, factor de progreso y herramien- ta de poder.	195
28. Derecho y vivienda: una relación necesaria pero muchas veces improductiva	199
29. Un objetivo, varios problemas y pocos logros	203
30. Conclusión	209
 BIBLIOGRAFÍA	 211