



---

**Por un Código Civil y Comercial que proteja el derecho a la vivienda y a la tierra y habilite la mediación estatal en las relaciones privadas en un país que se aleja del neoliberalismo**

---

**Propuestas para la Comisión Bicameral para la Reforma, Actualización y Unificación de los Códigos Civil y Comercial**

---

**Contacto:**

[prensa@jwcooke.com.ar](mailto:prensa@jwcooke.com.ar)

[www.jwcooke.com.ar](http://www.jwcooke.com.ar)



## a. INTRODUCCION

Somos una organización social del Oeste del Conurbano bonaerense, nos conformamos en el año 2001 bajo la identidad de la Asociación Civil La Mesa. Asumimos desde ese momento las problemáticas de los barrios en los que vivimos desarrollando tareas en el marco de la producción y el trabajo: llevando adelante experiencias asociativas de economía social y agricultura familiar. También asumimos la cuestión educativa y cultura de nuestros niños, jóvenes y adultos. Fruto de esa tarea fuimos descubriendo las necesidades más profundas de nuestros barrios que están íntimamente vinculadas a la tierra, infraestructura y vivienda.

Durante los años transcurridos y la experiencia adquirida nos volcaron hacia la política ocupando hoy un rol en el Concejo Deliberante de Moreno, asumiendo la responsabilidad de presidir el bloque de concejales del Frente para la Victoria y la comisión de Tierra del Distrito. En Moreno, la realidad del acceso al suelo de los sectores populares es un problema acuciante, por eso es que solicitamos nuestra intervención en este debate.

Las propuestas que formulamos se fundamentan en el conjunto de instrumentos internacionales de derechos humanos, los proyectos presentados por Habitar Argentina a nivel nacional y apuntan a consolidar un modelo de país, en dónde el Estado cumple una función activa en las relaciones de mercado, procurando garantizar la redistribución de la riqueza, conforme lo establece el art. 34 de la Carta de la OEA:

*“Los Estados miembros convienen en que... la distribución equitativa de la riqueza y del ingreso, así como la plena participación de sus pueblos en las decisiones relativas a su propio desarrollo, son... objetivos básicos del desarrollo integral. Para lograrlos, convienen asimismo en ...las siguientes metas básicas:(...) b) Distribución equitativa del ingreso nacional; (...) d)Modernización de la vida rural y reformas que conduzcan a regímenes equitativos y eficaces de tenencia de la tierra, (...) k) Vivienda adecuada para todos los sectores de la población; l) Condiciones urbanas que hagan posible una vida sana, productiva y digna (...).”*

A pesar de que en el texto de presentación del proyecto y en los fundamentos se refiere a los tratados de derechos humanos y al principio de función social de la propiedad, las instituciones jurídicas que establece el articulado no reflejan esos valores. En los temas vinculados con la vivienda y la propiedad, en gran medida el proyecto repite las propuestas de los proyectos anteriores elaborados en contextos neoliberales.

Si bien se puede vislumbrar en la regulación del derecho de familia una modernización progresista de las instituciones del derecho privado, esto no se refleja en otras áreas como los derechos reales, en donde se regulan las relaciones de propiedad. A mitad de camino se queda la regulación de derechos contractuales, pues si bien no hay huella del actual rol que el Estado ocupa en las relaciones económicas, las relaciones de mercado se ven moderadas por la inclusión

de los derechos del consumidor. Por ello las propuestas se encaminan hacia el objetivo actual del gobierno que procura “un Estado más presente para combatir la desigualdad”.

Aunque el Código Civil sólo regula las relaciones privadas, no se debe perder de vista que el Código puede, en determinados conflictos ser un obstáculo para las políticas de intervención del Estado en la distribución de los bienes para defender a las personas más pobres. Por ello, las propuestas que aquí se presentan pretenden apuntalar esta perspectiva.

El Código debe ser una herramienta de inclusión social; por eso vemos que:

- le falta incorporar las formas de vida de los sectores populares en términos de habitar y acceder al suelo y al hábitat digno,
- no prevé mecanismos para que puedan regularizar los barrios informales, mientras que sí regulariza los barrios cerrados, los tiempos compartidos y los cementerios privados,
- le falta incorporar instrumentos para que los sectores populares puedan acceder a los derechos sobre las tierras donde viven.

En definitiva lo que intentamos en esta presentación es marcar la necesidad imperiosa de que el articulado de nuestro Código unificado refleje en instituciones jurídicas concretas el derecho de todas y todos los pobladores de nuestro país a habitar con dignidad.

## **b. OBSERVACIONES AL PROYECTO Y PROPUESTAS**

---

### **LIBRO CUARTO: DERECHOS REALES**

En este capítulo el proyecto contempla solamente formas jurídicas que permiten regularizar las actuales formas de vivir (barrios privados) y morir (cementerios privados) de los sectores de altos ingresos de nuestra población, a través de la figura de conjuntos inmobiliarios. Sin embargo no hay nuevos instrumentos que permitan la regularización de las formas de vivir (villas y asentamientos urbanos) y producir (tierras rurales para los campesinos) de los sectores más pobres y vulnerables, más allá de la tradicional usucapión (prescripción adquisitiva de 20 años). La implementación de leyes especiales de regularización como la 24374 han suscitados múltiples conflictos de aplicación en las provincias que deben ser resueltos mediante la creación de instrumentos jurídicos fuertes siguiendo la experiencia de países vecinos como Brasil y Uruguay. Por ello proponemos incluir nuevos instrumentos de adquisición del dominio y modificar algunos atributos de los derechos reales, de tal manera de ofrecer alternativas de regularización para las formas de habitar popular y no impedir la utilización de instrumentos de gestión de suelos desde los municipios.

### **TÍTULO I. Disposiciones generales. CAPÍTULO 1. Principios comunes**

- 1. Aplicación del principio de función social de la propiedad específico a los derechos reales**

Para concretizar el principio de la función social de la propiedad mencionado anteriormente, en el sentido amplio que hoy se entiende, incluyendo la dimensión ambiental y cultural, es necesario incluir un artículo específico en el campo de los derechos reales, en el que se describa su contenido. Esta prescripción servirá como pauta de interpretación en conflictos en los cuales se enfrenta un derecho real con derechos vinculados al interés público (sociales, ambientales, culturales), que suelen ser claves para la implementación de políticas de redistribución de la riqueza, incentivos para el uso social de la propiedad o gravámenes contra los usos especulativos de la propiedad, protección del medio ambiente humanos, del patrimonio histórico y diversidad cultural, que pueden implicar limitarlos.

**MODIFICACION PROPUESTA:** Agregar el siguiente artículo, luego del art. 1882:

*Artículo Nuevo: El ejercicio de un derecho real, de la posesión o la tenencia debe ser realizado priorizando el interés social, cultural y ambiental, y tendiente a cumplir los fines públicos que dispongan las normas administrativas, urbanísticas y ambientales de cada jurisdicción.*

*El no uso de las cosas muebles o inmuebles de acuerdo a los usos y destinos determinados por las normas de cada jurisdicción se considerará como violación al principio de función social de la propiedad.*

#### **TÍTULO IV. De los contratos en particular. CAPÍTULO 4. Locación.**

##### **1. Regulación de las locaciones de inmuebles**

Si bien el régimen propuesto, mejora algunas cuestiones con relación a las locaciones (Art. 1195 Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida), no encontramos artículos que revisen el desigual poder de negociación de locadores y locatarios. Las imperfecciones del mercado ameritan una reglamentación similar a la vigente en las relaciones laborales. Por ello, teniendo en cuenta los criterios propuestos desde Habitar Argentina a través del proyecto de locaciones de inmuebles urbanos de los Senadores López y Díaz (en adelante Proyecto LyD) proponemos algunos puntos a considerar que puedan ser incluidos como nuevos artículos que contengan lo siguiente:

- a. Locación encubierta: Si los inmuebles no se encuentran habilitados por la autoridad competente, no gozarán de aptitud comercial, considerándose que se deben regir por la ley de locaciones urbanas<sup>1</sup>.
- b. Regulación y límites en la contratación: Homologación del contrato e inscripción en registro (Art. 8 y ss. del Proyecto LyD), forma de pago por cuenta bancaria (Art. 12 y ss. del Proyecto LyD), distribución en el pago de los gastos de alquiler y limite honorarios de inmobiliarias (Art. 24 y ss del Proyecto LyD), improcedencia de alquileres anticipados (Art. 21 y ss del Proyecto LyD).
- c. Carácter de orden público de las normas (Art. 40 del Proyecto LyD).

---

<sup>1</sup>

Ley 23091. Locación encubierta. Artículo 27.

- d. Ajustes de precio en base a parámetros y límites determinados (Art 3 Ley 23.091 y Art. 17 del Proyecto LyD).
- e. Modificar el artículo 1198 que prevé un plazo mínimo de dos años por el mínimo de tres años, en vez de dos (Conforme Proyecto Lopez y Díaz. Art 3).

## 2. **LEY DE APROBACION Y DEROGACIONES**

El proyecto de Código con el fin de incluir y sistematizar las normas de leyes especiales, como la de locaciones urbanas dentro del código, derogó normas que estaban en esas leyes que no regulaban relaciones privadas sino atribuciones estatales, que justamente complementaban la regulación de los alquileres, con políticas activas desde el Estado para incentivar el aumento del parque de alquiler de viviendas y gravar los usos antisociales de la propiedad como lo constituyen los inmuebles no utilizados. En el proyecto de ley de aprobación y derogaciones al derogar toda la ley 23091, derogaron también sus arts. 21 y 22 que establecían la facultad de establecer gravámenes diferenciales sobre las viviendas desocupadas.

**MODIFICACION PROPUESTA:** Modificar el art. 3 de la ley de Aprobación y derogaciones del Código Civil del siguiente modo (agregado en rojo):

*“ARTÍCULO 3º.- Deróganse las siguientes normas: a) Las Leyes Nros. 11.357, 13.512, 14.394, 18.248, 19.724, 19.836, 20.276, 21.342 -con excepción de su artículo 6º-, 23.091 -con excepción de los artículos 21<sup>2</sup> y 22<sup>3</sup>-, 25.509 y 26.005...”.*

---

<sup>2</sup> Viviendas deshabitadas. Artículo 21. Facultase al Municipio de la Ciudad de Buenos Aires y a los del Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

<sup>3</sup> Adhesión. Artículo 22. Se invita a las provincias a instrumentar beneficios tributarios, para promover locaciones destinadas a viviendas y establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas.