

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

Audiencia Pública 4 de octubre de 2012 – Provincia de Córdoba.

A. INTRODUCCIÓN

Los comentarios que a continuación se expresan son presentados desde la asociación civil CECOPAL - Centro de Comunicación Popular y Asesoramiento Legal.

Desde 1984 CECOPAL acompaña a vecinos y vecinas de sectores urbano-marginales de la Provincia de Córdoba en su lucha por una mejor calidad de vida. Este acompañamiento se hace capacitando, promocionando y asesorando a los pobladores de esas zonas en el ejercicio de sus derechos.

En líneas generales, las temáticas sobre las que se trabaja se vinculan a los derechos de los niños, niñas y adolescentes, mujeres, migrantes, trabajadores y poseedores. Funciona además en nuestra institución un consultorio jurídico de libre acceso, para todo aquel ciudadano que necesite ser orientado jurídicamente. En relación al derecho a la tierra, a la vivienda y el hábitat Cecopal trabaja con grupos de poseedores en la conservación de sus posesiones, el acceso a los servicios públicos, y en los casos en que es factible, en procesos de regularización dominial de los inmuebles.

Vinculado al trabajo en conflictos de acceso y seguridad jurídica de la posesión de la tierra, formamos parte del Encuentro de Entidades no Gubernamentales para el Desarrollo, el colectivo HABITAR ARGENTINA y el Colectivo de Organizaciones Sociales de Córdoba.

Desde nuestra organización celebramos la iniciativa de reforma del Código Civil y el espíritu que la anima; como así también la generación de instancias de opinión y escucha sobre la misma. Los espacios como esta audiencia, son necesarios para la construcción democrática de nuestro derecho. Un derecho en el cual los Códigos de fondo no deben ser obstáculos o fuentes de condicionamientos para el real ejercicio de los derechos humanos reconocidos constitucionalmente, sino medios que permitan operativizar los mismos.

Al ser “Vivienda” el tema sobre el cual vamos a expresar nuestra opinión queremos resaltar la función social que debe cumplir la propiedad y la importancia de considerar a la vivienda como un bien social y no como mercancía.

B. OBSERVACIONES AL PROYECTO Y PROPUESTAS

LIBRO PRIMERO: DE LA PARTE GENERAL.

TÍTULO III Bienes. CAPÍTULO 3 VIVIENDA.

Vivienda y Función social de la Propiedad

El derecho a la vivienda es un derecho humano, y como tal el Estado tienen la obligación de respetarlo y garantizarlo adoptando todas las medidas necesarias para lograr su plena satisfacción en la población.

Creemos que en el articulado referido a la vivienda, no se la considera un derecho sino más bien una mercancía. Es decir un bien sujeto a los vaivenes del mercado, donde sólo podrán acceder a ella aquellas personas que dispongan de los medios económicos para adquirirla, y aun en aquellos casos

en que logren acceder, frente a situaciones o circunstancias económicas desfavorables, la persona se encontrará en riesgo de perder su vivienda.

Si se pretende entonces garantizar universalmente el derecho a la vivienda, es imprescindible operativizar la función social de la propiedad¹ creando nuevos mecanismos para desarrollarla, o eliminando aquellas instituciones y prácticas que emergieron desde la lógica de la tradición jurídica liberal y que aún están presentes en nuestra legislación civil.

En los fundamentos del Proyecto se manifiesta que se va a constitucionalizar el derecho privado y que se pretende una protección de los derechos humanos. Sin embargo, respecto al derecho a la vivienda observamos que dicho propósito no está suficientemente logrado.

Queremos centrar nuestro aporte en la crítica al instituto de la “Afectación”, consideramos que tal como se proyecta regular en el nuevo Código Civil, no garantizaría suficientemente el derecho humano de la vivienda a quienes ya han logrado la titularidad de la misma.

Pensamos que la vivienda debe ser considerada un bien social y como tal inembargable sin necesidad de inscripción y/o afectación alguna.

La inembargabilidad como protección saca al bien, que satisface la necesidad a la que atiende el derecho a la vivienda, del comercio. Por este motivo consideramos que debe operar incluso contra el mismo estado (en todos sus niveles) por deudas impositivas, en atención a la consideración de la garantía de los derechos humanos.

En el caso de que una misma persona física sea titular registral de varios inmuebles, se considerará que aquel destinado a vivienda será inembargable al menos en la medida necesaria para garantizar el derecho humano a la vivienda.

En este sentido, al ser la vivienda inembargable, quedaría fuera del comercio y por tanto por esta condición no serviría como garantía. Reconocemos que la debilidad de esto es que deja sin recursos para la obtención de préstamos con garantía de inmueble a muchos de los sectores que no tienen otra posibilidad, lo que interpela fuertemente al sistema financiero formal actual.

Más allá de este punto acordamos totalmente con lo expresado por HABITAR ARGENTINA y en los fundamentos vertidos en su ponencia en relación con la necesidad de reparar en:

- El reconocimiento expreso al goce de los servicios más allá de la titularidad de los inmuebles y la no limitación este acceso para los poseedores.
- La regulación de los alquileres y la regulación del suelo guiada por el principio de los derechos humanos.
- Acortar los tiempos para adquirir el inmueble o la tierra cuando ha sido poseído para fines de vivienda o agricultura familiar
- Dar mayor seguridad jurídica a la posesión efectiva frente a la mera titularidad dominial sin posesión.

¹ La que se encuentra reconocida por el artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos con jerarquía constitucional en nuestro país, que permite a las leyes subordinar su uso y goce al interés social.