
ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA. ALCANCES DEL DERECHO CONSTITUCIONAL EN RELACIÓN A LA TITULACIÓN DE LA VIVIENDA*

*Lorena MUÑOZ,** Karina Alejandra ANDRIOLA,****

*Natalia Lorena BARRIVIERA**** y María Rosa del Milagro MARTÍN******

Fecha de recepción: 30 de junio de 2014

Fecha de aprobación: 31 de julio de 2014

* El presente trabajo ha sido desarrollado en el marco de la Beca de Investigación otorgada por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata en el Programa de Apoyo a la Investigación Jurídica Aplicada, año 2012.

** Abogada graduada de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNLP). Docente universitario Autorizada (UNLP). Docente investigadora categoría V. Secretaria de la especialización en Documentación y Registración Inmobiliaria (UNLP). Auxiliar docente de la cátedra II de Derecho Notarial y Registral (UNLP). Adjunta en la materia Derecho Notarial II, Carrera de Escribanía (UCALP). Miembro del Instituto de Derecho Notarial y Registral (UNLP).

*** Abogada graduada de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNLP). Becaria del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), de la Universidad Nacional de La Plata y la Institución Cultural Jurídica. Miembro del Instituto de Derecho Notarial y Registral y del Instituto de Cultura Jurídica (UNLP). Adscripta material Derecho Civil I, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNLP).

**** Abogada graduada de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNLP). Profesora adjunta ordinaria de las cátedras I y II de Derecho Notarial y Registral, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNLP), secretaria del Instituto de Investigación en Derecho Notarial y Registral (UNLP).

***** Abogada graduada de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNLP) con especialización en Derecho Civil. Posgraduada en Derecho en la Universidad San Pablo CEU (Madrid, España). Notaria en ejercicio. Auxiliar docente de la cátedra II de Derecho Notarial y Registral (UNLP). Prosecretaria del Instituto de Derecho Notarial y Registral (UNLP). Integrante del Comité de Redacción de la Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, miembro de la Comisión de Jurisprudencia y Legislación, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Resumen

El presente trabajo pretende destacar la importancia que reviste la titulación de la vivienda, en tanto recaudo que garantiza una tenencia segura del inmueble, impidiendo que el grupo familiar que lo habita sea perturbado en su uso y goce. En tal dirección, se analiza la consagración constitucional del derecho de acceso a la vivienda digna y la jerarquía que este derecho humano fundamental ha adquirido con la incorporación de tratados internacionales al ordenamiento jurídico nacional. Luego se aborda el aspecto de este derecho que hace a la titulación de la vivienda, que garantiza una “tenencia segura” del espacio que habita el grupo familiar, pudiendo repeler cualquier tipo de perturbación, hostigamiento o amenaza de desalojo; así como las distintas relaciones que pueden presentarse y los derechos que cada una de ellas concede a sus titulares. Finalmente, el trabajo enfatiza la importancia que revisten las políticas públicas que el estado -en sus tres niveles de gobierno adopte en materia de regularización dominial y saneamiento de la titulación; como así también instar en dicha tarea a la colaboración de los operadores jurídicos con injerencia en la materia

Palabras clave

Título de propiedad – regularización dominial – saneamiento en la titulación – tenencia segura.

Abstract

This essay emphasizes the importance of the entitlement to a house as a guarantee for the secure tenancy of the land, impeding the disturbance of its use by the family group. In this direction, the constitutional reception of the right to an adequate housing and the normative hierarchy of this human right following the incorporation of international treaties into our local legal system is analyzed. Afterwards, the importance of the entitlement to a house is considered – and finally, this essay focuses on the significance of the public policies that the State - in its three levels - may implement on the matter of real property rights and property titles regularization; and also incites the juridical operators to perform accordingly.

Keywords

Title to property – real property right regularization –entitlement acquisition to the real property right - secure tenancy.

I. El acceso a la vivienda y su recepción constitucional.

El acceso a una vivienda digna es frecuentemente escuchado como motivo de diversas protestas e incidentes sociales pero hay muchos interrogantes en torno a su recepción constitucional, sus alcances, las vías para su obtención, entre otras cuestiones frecuentes. En tal sentido, buscamos mediante este trabajo construir algunas respuestas a estas inquietudes desde una perspectiva teórica.

Desde su postura liberal política, filosófica y económica, la Constitución Nacional de 1853 únicamente reconoció el derecho a la propiedad privada sin darle una función social, ni importar el destino o uso que se le diera a aquélla. Casi un siglo después, en un contexto histórico totalmente distinto, la Constitución Nacional en su artículo 14 *bis* garantiza “el acceso a una vivienda digna”. Cabe recordar que el derecho a la vivienda fue receptado por primera vez, a nivel constitucional, en la reforma constitucional del año 1949, cuyo artículo 37 dispuso que “el derecho al bienestar de los trabajadores, se concreta en la posibilidad de disponer de vivienda” (parte I, inciso 6), mientras que el mismo artículo 37 estableció que “el derecho a un albergue higiénico, con un mínimo de comodidad hogareñas, es inherente a la condición humana para la tercera edad” (parte III, inciso 2). No obstante, esta reforma fue derogada por la Convención Constituyente en 1957, donde se incluyó el artículo 14 *bis*, en el que se consagraron una serie de derechos laborales, sindicales y sociales, entre los que se enumera el derecho a la vivienda. De este modo, el actual artículo 14 *bis* de la Constitución Nacional –que no fue modificado por la reforma constitucional del año 1994–, afirma que “[e]l Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: (...) el acceso a una vivienda digna”. A lo expuesto cabe agregar que, la ley que debería determinar el contenido y ejercicio del derecho a una vivienda digna no ha sido sancionada aun por el Congreso.

El derecho a la vivienda también encuentra expresa recepción en el ordenamiento jurídico de la Provincia de Buenos Aires. Precisamente, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires dispone en el artículo 36, inciso 7 que:

la Provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales. A tal fin reconoce los siguientes derechos sociales: (...) 7. A la Vivienda. La Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la

Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos. Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma.

Además de la recepción normativa interna, este derecho está plasmado en diversos tratados internacionales con raigambre constitucional: 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, también “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. Asimismo, ha sido definido por el Alto Comisionado de Naciones Unidas 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” (Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados).

Es preciso poner de resalto que, todos los tratados internacionales mencionados integran el ordenamiento jurídico argentino puesto que, en razón de lo dispuesto en el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional, son pactos o tratados internacionales con jerarquía constitucional y sus consideraciones son obligatorias para el estado nacional como para los estados provinciales. En tal sentido, la normativa interna e interpretación que de ella hagamos debe ser concordante con la normativa internacional recepcionada por nuestro país, en tanto que, una vez suscripto un tratado no pueden invocarse las disposiciones de derecho interno como justificación del incumplimiento de un tratado internacional, tal como lo dispone el artículo 27 de la Convención de Viena sobre Tratados internacionales. En estos términos, los instrumentos mencionados no solo declaran derechos o representan una responsabilidad internacional para el estado por su incumplimiento, sino que, principalmente, receptan principios para la interpretación y la aplicación de la normativa interna, al igual que lo hace la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

II. Protección de la vivienda en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Apartado especial merece el tratamiento del derecho a la vivienda efectuado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), por cuanto es la norma que otorga la más amplia y clara protección al derecho a la vivienda en el plano mundial, al señalar en su artículo 11, apartado, i) que:

[l]os Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia, [y, con respecto a ello, agrega además la obligación del Estado de tomar] las medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Asimismo, resulta de especial relevancia la protección que confiere el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante, también denominado el “Comité”)¹ en relación a la determinación del contenido y alcance de este derecho, y puntualmente –en cuanto al objetivo del presente trabajo–, en lo que hace al aspecto de la titulación. Al respecto, su Observación General número 4 fija el contenido del derecho a la vivienda adecuada, al establecer que sus elementos son: (a) seguridad jurídica de la tenencia; (b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; (c) habitabilidad; (d) asequibilidad; (e) lugar; y (f) adecuación cultural. De ellos, nos detendremos en el análisis de lo que entiende por “seguridad jurídica de la tenencia”.²

Así, la tenencia puede adoptar diversas formas (alquiler, arriendo, vivienda en cooperativa, ocupación, asentamientos informales, entre otros), pero, sea cual fuere, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad que les garantice protección legal contra el desalojo, el hostigamiento u otras amenazas. Por su parte, los estados partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que carezcan de esa protección, consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.

¹ El citado órgano está conformado por especialistas en el tema que interpreta y supervisa la aplicación del PIDESC por sus estados Partes (la República Argentina, entre ellos). Los estados partes deben presentar al Comité informes periódicos sobre la manera en que se ejercitan esos derechos. El Comité examina cada informe y expresa sus preocupaciones y recomendaciones al estado parte en forma de “Observaciones Finales”. Igualmente, el Comité publica su interpretación de las disposiciones del Pacto en forma de “Observaciones Generales”.

² Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Observación General número 4, consultado en [link a la Observación General número 4 del CDESC] el 29.06.2014. De conformidad a lo señalado en la nota precedente, estas directivas del Comité son una pauta clave de lo que debe entenderse por el alcance del acceso a una vivienda digna, en lo que refiere al aspecto olvidado de su titulación y que nos obliga a replantearnos que nombre, alcance, figuras o instituciones reconozca el derecho interno para proteger a sus moradores.

III. Armonización del derecho interno e internacional

La reforma constitucional de 1994 introdujo un cambio sustancial en lo que respecta a la prelación de fuentes en el ordenamiento normativo nacional, caracterizado por un progresivo desarrollo y aplicabilidad de las normas de derecho internacional, reconociéndose su jerarquía superior a las normas de derecho interno. La variedad consecuente de fuentes que nutren nuestro ordenamiento jurídico obliga a los intérpretes jurídicos –en especial al poder judicial– a realizar un esfuerzo adicional en aras de lograr la mayor operatividad de los derechos. Esta reforma supuso una importante ampliación del sistema de protección y garantías de los derechos humanos en la República Argentina, donde la aplicación judicial de la Convención Americana de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre otros, junto con las opiniones consultivas de los organismos de derecho público internacional configuran un mecanismo de garantías constitucionales más amplio y eficaz del que existía con anterioridad (SABSAY, 2012).

Cada vez que un estado ha ratificado un tratado internacional, luego de la reforma de 1994, sus poderes ejecutivo y legislativo, así como el poder judicial, quedan comprometidos con su acatamiento. Siguiendo este lineamiento, los jueces deben velar por la correcta aplicación e interpretación de la legislación supranacional, impidiendo que sus decisiones puedan acarrear algún tipo de responsabilidad internacional del estado, por realizar acciones contrarias a lo que prescriben los tratados u omitir la toma de decisiones que permitan que sus disposiciones sean operativas.

Para ello, el poder judicial, efectúa un control de convencionalidad –que se ve reflejado claramente a partir del año 1994 en la evolución de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (en adelante, también la “Corte” o “CSJN”). Dicho control de convencionalidad procura hacer prevalecer la normativa internacional (de aquellos pactos y tratados con jerarquía constitucional) sobre las reglas locales que puedan oponérsele. HITTERS, magistrado de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, advierte que en el control de convencionalidad “los judicantes... deben buscar la compatibilidad entre las normas locales y las supranacionales” y que para el caso en que se declare “no convencional a determinado precepto doméstico...”, el país debe inmediatamente adaptar la legislación interna bajo apercibimiento de incurrir en responsabilidad estatal” (2009:120).

En efecto, la evolución de la jurisprudencia de nuestros tribunales, luego de la reforma constitucional de 1994, ha llevado a pasos firmes la recepción del control de convencionalidad; actividad que los jueces están obligados a realizar, a efectos de impedir que pueda producirse la responsabilidad internacional del estado por realizar acciones

contrarias a lo que prescriben los tratados u omitir la toma de decisiones que permitan que sus disposiciones sean operativas.

IV. Postura de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en un fallo reciente

Algunos tribunales, entre ellos nuestro máximo tribunal, han tenido oportunidad de pronunciarse en torno a este derecho.³ Sin embargo, advertimos que la necesidad de llegar a instancias judiciales denota la conflictividad que evidencia la consagración de este derecho, que no encuentra otros canales más aptos para su realización. Un ejemplo de esto es el ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde una mujer y su hijo menor de edad con discapacidad interponen una acción de amparo contra el gobierno de dicha ciudad, al encontrarse en “situación de calle”, y resultar insuficientes para salir de tal situación las alternativas que les ofrece el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través de los diferentes programas sociales a su cargo. En esta ocasión vemos el avance de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en materia de cumplimiento de los pactos internacionales y en particular sobre el derecho a la vivienda.⁴

El Superior Tribunal de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires considera que de conformidad con⁵

el PIDESC, los Estados parte no están obligados a proporcionar vivienda a cualquier habitante de su país que adolezca de esa necesidad. Su deber se concreta en fijar programas y condiciones de acceso a una vivienda, dentro de las posibilidades que sus capacidades económicas les permitan, conforme el aprovechamiento máximo de los recursos presupuestarios disponibles. A su vez, el Pacto impone una obligación de progresividad. Ello significa que los países signatarios deberán adoptar medidas que demuestren un avance en las políticas

3 Un resumen de jurisprudencia sobre el derecho a la vivienda puede verse en DAMSKY (2012).

4 CSJN, “Q. C., S. Y c/Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/amparo”, sentencia del día 24 de abril de 2012. La jueza de primera instancia en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hizo lugar al amparo, decisión que fue confirmada por la Sala II de la cámara de ese fuero, y luego revocada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicha causa llega a la Corte Suprema de Justicia de la Nación en queja por denegación del recurso extraordinario federal por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5 *Ibid.*, del considerando 3° del voto de la mayoría.

públicas destinadas a garantizar plenamente los derechos allí reconocidos. Sin embargo, esta mejora tiene que ser medida respecto al conjunto general de la población, y no según lo que toque a cada individuo. Lo contrario supondría admitir que, por ejemplo, una nueva política que afecta mayores recursos y duplica los beneficios disponibles podría quedar invalidada si el grupo de destinatarios sufre cualquier alteración en su prestación individual.

El tribunal entiende que los estados partes del PIDESC sólo tienen el deber de garantizar el contenido mínimo del derecho a la vivienda, que consiste en brindar “abrigo” a quienes carecen de un techo. Ésta es la garantía que nace del pacto y a ello se limita la obligación de los países signatarios. En tales condiciones, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires habría cumplido con su deber en tanto proporciona a quienes se encuentran en “situación de calle” una red de albergues y paradores estatales.

Por su parte, la Corte principia señalando que el sistema de fuentes aplicable al caso está conformado por la Constitución Nacional, los tratados internacionales mencionados, la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la legislación local dictada en consecuencia; afirmando que de dicho sistema se desprende el reconocimiento de un derecho de acceso a una vivienda digna y el deber de protección de sectores especialmente vulnerables como las personas con discapacidad y los niños en situación de desamparo, y le corresponde establecer el alcance de dichos preceptos en relación al caso.

Sobre dicha base, destaca como primera característica que esos derechos y deberes no son meras declaraciones, sino normas jurídicas operativas con vocación de efectividad. En tal sentido recuerda que⁶

en reiteradas oportunidades ha sostenido que la Constitución Nacional en cuanto norma jurídica reconoce derechos humanos para que éstos resulten efectivos y no ilusorios, pues el llamado a reglamentarlos no puede obrar con otra finalidad que no sea la de darles todo el contenido que aquélla les asigne; precisamente por ello, toda norma que debe ‘garantizar el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos’ (Fallos: 327:3677; 332:2043) y ‘garantizar’, significa ‘mucho

6 *Id.*

más que abstenerse sencillamente de adoptar medidas que pudieran tener repercusiones negativas', según indica en su Observación General N° 5 el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que constituye el intérprete autorizado del Pacto homónimo en el plano internacional y cuya interpretación debe ser tenida en cuenta ya que comprende las 'condiciones de vigencia' de este instrumento que posee jerarquía constitucional en los términos del art. 75, inc. 22, de la Constitución Nacional (Fallos: 332:709).

La Corte efectúa entonces un control de convencionalidad a la luz tanto de lo que expresan los tratados internacionales, como también de lo que surge de las interpretaciones a cargo de los órganos de aplicación de dichos instrumentos. La Corte se pronuncia a fin de determinar la operatividad de este tipo de derechos y del rol de la Justicia en determinadas circunstancias, a la luz de la división de los poderes y teniendo en cuenta la competencia de los órganos legislativo y ejecutivo (SABSAY, 2009).⁷

En tal sentido, considera como segundo aspecto que⁸

la mencionada operatividad tiene un carácter derivado en la medida en que se consagran obligaciones de hacer a cargo del Estado. Este grado de operatividad significa que, en principio, su implementación requiere de una ley del Congreso o de una decisión del Poder Ejecutivo que provoque su implementación. Ello es así porque existe la necesidad de valorar de modo general otros derechos, como por ejemplo la salud, las prestaciones jubilatorias, los salarios, y otros, así como los recursos necesarios. En estos supuestos hay una relación compleja entre el titular de la pretensión, el legitimado pasivo directo que es el Estado y el legitimado pasivo indirecto que es el resto de la comunidad que, en definitiva soporta la carga y reclama de otros derechos.

Y como tercer aspecto la Corte sostiene que los derechos fundamentales que consagran obligaciones de hacer a cargo del estado con operatividad derivada, están sujetos al control de razonabilidad por parte del poder judicial. Así considera que

⁷ Asimismo, SABSAY (2009) también agrega a ello que, estamos frente a una clara manifestación de lo que BIDART CAMPOS entendía como "la fuerza imperativa de la constitución".

⁸ *Ibid.* del considerando 3° del voto de la mayoría.

[1]o razonable en estos casos está relacionado con el principio que ‘manda desarrollar las libertades y derechos individuales hasta el nivel más alto compatible con su igual distribución entre todos los sujetos que conviven en una sociedad dada, así como introducir desigualdades excepcionales con la finalidad de maximizar la porción que corresponde al grupo de los menos favorecidos (Rawls, John, A Theory of Justice, Harvard College, 1971)’.⁹

Recordando que la razonabilidad significa que, sin perjuicio de las decisiones políticas discrecionales, los poderes deben atender a las garantías mínimas indispensables para que una persona sea considerada como tal en situaciones de extrema vulnerabilidad. En el caso bajo análisis, el máximo tribunal nacional entendió que el esfuerzo estatal realizado para garantizar los derechos económicos, sociales y culturales que las normas constitucionales garantizan a la demandante no era suficiente o adecuado, ya que ni siquiera atendía a las mínimas necesidades que la situación requería. Asimismo agregó que, si bien puede admitirse que no hay una única manera de responder al derecho de vivienda, lo cierto es que las alternativas implementadas por la ciudad no daban una respuesta adecuada, definitiva y acorde a las extremas circunstancias que debe afrontar la recurrente.

Si bien el caso tenía condimentos particulares –en tanto además del derecho a la vivienda, se encontraba en juego los derechos del niño y la atención especial que merecía su discapacidad–, resulta de lo más interesante el análisis que efectúa la Corte Suprema de la Nación –superando el esquema conservador del Tribunal Superior de Justicia que propugnaba una intervención mínima del poder judicial en estas cuestiones–, en cuanto enfatizó la operatividad de los derechos consagrados –puntualmente lo que refiere al derecho de acceso a la vivienda–, las obligaciones que derivan para el estado de los pactos internacionales y el control de razonabilidad que corresponde efectuar al poder judicial.¹⁰

9 *Id.*

10 Resulta interesante asimismo las conclusiones expuestas en su voto por el Dr. PETRACCHI, cuando recuerda que “el acceso a la vivienda digna está íntimamente relacionado con otros derechos humanos fundamentales. De hecho, un individuo que no tiene un lugar donde instalarse para pasar sus días y sus noches y debe deambular por las calles no sólo carece de una vivienda, sino que también ve afectadas su dignidad, su integridad y su salud, a punto tal que no está en condiciones de crear y desarrollar un proyecto de vida, tal como lo hace el resto de los habitantes (Fallos: 329:1638; 329:4918 y 331:453, entre otros)”.

V. Un aspecto olvidado de la garantía constitucional: la titulación y su importancia. Problemáticas que acarrea la posesión informal

Tal como ha quedado expuesto, desde hace más de cincuenta años, que este derecho goza de reconocimiento constitucional en nuestro país, y desde un tiempo más reciente a esta parte, se ve reflejado en instrumentos internacionales que han obtenido jerarquía constitucional. Ahora bien, en cuanto a los alcances de la previsión constitucional se ha escrito mucho, refiriendo comúnmente al acceso a una vivienda digna en cuanto a condiciones de habitabilidad y calidad, pero muy poco se alude a los aspectos que hacen a la seguridad jurídica del inmueble que habitan, aspecto que consideramos de trascendental importancia a fin de garantizar un ejercicio pleno de tal derecho.¹¹

Enfatiza asimismo que “el PIDESC también impone obligaciones a los Estados, de modo de evitar que sus previsiones se transformen en meras expresiones de deseos” y que “[e]n tales condiciones, el reconocimiento del derecho a una vivienda digna importa, necesariamente, el deber concreto e inmediato del Estado de reglamentarlo e implementarlo para garantizar su efectividad”. Finalmente, PETRACCHI evalúa si la señalada falta de políticas públicas adecuadas en materia de vivienda puede ser justificada por la carencia de recursos económicos suficientes, alegada por el Gobierno de la Ciudad, respecto de la cual destaca que “[e]sta Corte tiene dicho que las carencias presupuestarias, aunque dignas de tener en cuenta, no pueden justificar el incumplimiento de la Constitución Nacional ni de los tratados internacionales a ella incorporados, especialmente cuando lo que se encuentra en juego son derechos fundamentales (Fallos: 318:2002 y 328:1146). Es que, al distribuir sus recursos, el Estado no puede dejar de considerar los principios de justicia social y protección de los derechos humanos que surgen de la Ley Fundamental (arts. 75, incs. 19, 22 y 23; y Fallos: 327:3753 y 330:1989, considerandos 12 y 5, respectivamente). Por ese motivo, cuando se demuestra que el Estado, al elegir prioridades presupuestarias, ha dejado en situación de desamparo a personas en grado de extrema vulnerabilidad como se advierte en el presente caso, que no pueden procurarse necesidades vitales básicas y perentorias, se impone la presunción de que prima facie no ha implementado políticas públicas razonables, ni tampoco ha realizado el máximo esfuerzo exigido por el art. 2º del PIDESC”.

Sin embargo aclara que esta presunción “no implica que el Estado tenga obligaciones más allá de sus reales capacidades económicas, ni tampoco que las limitaciones de recursos no deban ser tenidas en cuenta al momento de determinar el alcance de sus deberes” sino que “es el Estado quien debe demostrar que ha realizado todo esfuerzo por satisfacer sus deberes, y no el afectado que ve sus derechos insatisfechos”.

11 Como bien señala la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, “la expulsión del entorno, aun cuando éste sea precario, conduce al desarraigo, y a la pérdida de un entramado de relaciones personales y sociales construidas con mucho esfuerzo... en numerosos casos, la pérdida de fuentes de sustento y empleo y de las redes sociales de protección que dificultosamente las familias han logrado articular para garantizar la supervivencia del grupo”.

Citado por DAMSKY (2012) y consultado en [<http://www.defensoria.org.ar>] el 10.07.2014.

En efecto, entendemos que un aspecto esencial del derecho constitucional de acceso a una vivienda lo conforma la titulación de aquélla. Precisamente, la posibilidad de disponer completa y acabadamente de dicha vivienda, en el sentido material y jurídico, lo otorga el título formal de la misma. Tal como se ha puesto de relieve, un importante sector de la población que cuenta con escasos recursos, resuelve su necesidad de alojamiento mediante estrategias calificadas como informales. Habita en viviendas que se distinguen por su precariedad y se caracterizan por la falta de seguridad. En ellas, las personas se exponen a diversos riesgos: desalojos, daños a su salud o a su integridad física, derrumbes o desmoronamientos, incendios por el deficitario tendido eléctrico, emanaciones tóxicas de residuos químicos o inflamables, riesgo sanitario por la deficiente provisión de agua potable, la inexistencia de una adecuada disposición de excretas, la falta de control de plagas y roedores y la contaminación del suelo, etc. A lo anterior se suma la inseguridad que presentan estos asentamientos informales en materia de posesión y la problemática social que se crearía como consecuencia del eventual desalojo de las familias que los habitan, toda vez que el lanzamiento refuerza el estado de exclusión y la segregación social de las familias afectadas (DAMSKY, 2012:224).¹² De tal modo, no podemos considerar que el problema habitacional encuentra solución con el hecho de atribuir viviendas en condiciones dignas a aquellos que la necesitan, sino que, junto con ello debe dotarse a los moradores de dicha vivienda de un título que les permita usar y gozar en forma segura del inmueble, y sólo de este modo, el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna se hallará cumplido de manera acabada.

En tal sentido, advertimos que, son numerosos y no menores los problemas que acarrea la carencia de un título formal de la propiedad. Por un lado, la constante amenaza de desalojo y, de otra parte, la imposibilidad de acceder a planes o créditos para mejorar su calidad de vida. En efecto, es posible afirmar que suele existir una cierta relación de causa y efecto entre aquellos que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad y la falta de titulación formal de la propiedad. Al respecto se ha señalado que los pobres a menudo no son tales, en cuanto a que si se les atribuyera el título de propiedad y los derechos vinculados a los inmuebles de los cuales están disfrutando sin títulos formales, podrían acceder a una forma superior de goce de los mismos, gracias, entre otros, a la posibilidad de recurrir al crédito (CALÓ, 2007).

En esta misma dirección, el autor peruano Hernando DE SOTO (2000) hace un extenso desarrollo de esta problemática y refiere al capital muerto, entendiendo que la falta de titulación, es decir, la carencia de un título formal de los bienes de los cuales de

¹² Allí el autor cita el *Informe de Situación. Desalojos de "Nuevos Asentamientos Urbanos"*, de julio de 2006, disponible en [<http://www.defensoria.org.ar>].

hecho se tiene ya el control y disfrute implica su sustracción del mercado y su consecuente esterilidad en cuanto riqueza que tiene la aptitud de producir otra. Debemos tener presente que, el título de dominio del inmueble representa un requisito indispensable para el acceso a determinados créditos –los hipotecarios–, y para ciertos planes promovidos por organismos nacionales e internacionales, que tienen por finalidad financiar el mejoramiento o construcción de la vivienda para gente de escasos recursos. Sin embargo, en la mayoría de los supuestos, las personas que más necesitarían los beneficios de este tipo de programas, no cuentan por lo general con dicho requisito.¹³

VI. Titulación: hacia una aproximación de lo que debemos entender por una tenencia segura.

Una pauta en la interpretación del aspecto referido a la titulación nos lo brinda el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales al decir que la tenencia puede adoptar diversas formas, pero debe gozar de cierto grado de seguridad que les garantice protección legal contra el desalojo, el hostigamiento u otras amenazas. En este apartado trataremos de describir de manera simplificada distintas situaciones que vinculan a las personas con sus viviendas y la protección que gozan en cada uno de estos supuestos. Reduciendo la cuestión y dejando de lado supuestos especiales, conforme la teoría del

¹³ A modo de ejemplo, podemos citar lo acontecido con el “Programa de Emergencia Habitacional implementado por el Consejo de la Mujer, lo que hoy es el Consejo de la Familia y Desarrollos Humanos de la Provincia de Buenos Aires” (experiencia citada por FRANCO CARBALLO, Marina en su trabajo “La Regularización Dominial en la Provincia de Buenos Aires”), el cual consistía básicamente, en otorgarle materiales de construcción a todo bonaerense que careciera de medios para construir o reparar su vivienda, requiriéndose para ello el dominio regularizado, es decir, acreditar la legitimidad de la posesión del inmueble objeto del plan. Sin embargo, se presentaba el problema de que el factor principal y excluyente, por el cual más del 50% de los expedientes iniciados para entregar materiales quedaban archivados era que sus poseedores no podían acreditar la legalidad en su posesión. En esta oportunidad, el gobierno pudo comprobar que, gracias a su permisividad de exigir en un principio solamente boleto de compraventa, primó el engaño de los beneficiados que, arrastrados por la necesidad de una vivienda, falsificaban boletos de compraventa y, consecuentemente, se dilapidó todo tipo de recursos al construir con materiales del Programa sobre terrenos con posesiones precarias que a menudo terminan en un desalojo. A raíz de ello, se estableció luego un criterio más estricto, exigiendo el título de la propiedad, boleto de compraventa certificado, o las actas de la ley 24.374, lo cual dejó fuera muchos probables beneficiarios.

título y el modo¹⁴ que ha adoptado nuestra legislación, a los fines de adquirir el dominio sobre un inmueble se necesita el título suficiente y modo suficiente.

El título suficiente¹⁵ refiere al acto jurídico munido de las condiciones de fondo (capacidad en el transmitente y en el adquirente y titularidad del derecho que transmite en el transmitente) y de forma que en cada caso resulte exigible y dotado por la ley de aptitud para transferir derechos reales. Para los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, la forma legal establecida es la escritura pública atento lo dispuesto por el artículo 1184 del Código Civil (en adelante, el “Cód. Civ.”).¹⁶ Y por modo suficiente, la tradición¹⁷ configurada por actos materiales de entrega y recepción voluntaria de la cosa, el bien inmueble en este caso. Sólo con estos dos recaudos se encuentra constituido el derecho real de dominio sobre la vivienda, gozando así su titular de la máxima protección y derechos que la legislación acuerda, quién podrá repeler cualquier acción en su contra que pretenda perturbarlo en su dominio.

En el supuesto del adquirente por boleto de compraventa que tiene la posesión del inmueble, el derecho real de dominio no queda constituido de conformidad a las disposiciones de la legislación civil. El título –boleto de compraventa– no es el título suficiente que exige la normativa, es decir la escritura pública, y consecuentemente, no es apto o idóneo para producir el fin propuesto, esto es que no sirve para transmitir dominio. El poseedor con boleto de compraventa es un poseedor de buena fe –la legislación la presume–, su posesión se considera legítima y sirve para: (a) accederse una a otra (art. 2475, Cód. Civ.); (b) el ejercicio de las acciones posesorias (arts. 2473 a 2481, 2487, 2495 a

14 La teoría del título y modo, conforme la doctrina mayoritaria, se aplica sólo a las adquisiciones derivadas y por causa entre vivos, quedando fuera las originarias (usucapión, aluvión, entre otras) y las transmisiones *mortis causa* (sucesiones por ejemplo), supuestos en donde la adquisición del dominio se manifiesta de un modo diferente.

15 Conforme lo exige el artículo 2602 del Código Civil, “[l]a tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio”.

16 El artículo 1184 del Código Civil establece que “[d]eben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1° Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro...”.

Dejamos de lado los supuestos de adquisiciones de inmuebles en subasta pública, donde la tradición y el título se cumplimentan en el marco del expediente judicial, siendo innecesario en este caso la escritura pública, bastando la protocolización notarial o el oficio y testimonio judicial, referenciando las partes esenciales de las actuaciones judiciales.

17 Artículo 557 del Código Civil: “[a]ntes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”

2497, Cód. Civ.); (c) ganar terreno el adquirente por boleto respecto a prueba del *animus* para la usucapión larga; y (c) de adoptarse judicialmente el criterio de que el boleto es justo título, lo gana también en la corta. Asimismo le corresponden al poseedor los beneficios respecto a frutos, gastos, mejoras, precio pagado por la cosa y productos. Cabe agregar que, en este caso, el adquirente poseedor del inmueble con boleto de compraventa, tiene la posibilidad de exigir a quién le vendió o transmitió su inmueble su escrituración conforme lo prevé (art. 1185, Cód. Civ.).¹⁸ La situación de un mero tenedor, es la de aquel que ejerce un poder físico efectivo sobre la cosa, pero carece de *animus domini*, pues reconoce la propiedad en otro (MARIANI DE VIDAL, 1988). En efecto, la diferencia entre el poseedor y el tenedor, es que este último no detenta el inmueble con intención de ejercer un derecho de propiedad sobre el mismo, sino que reconoce en otra persona la titularidad de dicho bien.¹⁹

Para que esta tenencia sea segura debe tener una causa –título– legítima, como ser el caso del locatario y comodatario.²⁰ Finalmente, cuando se trata de viviendas otorgadas por el estado –sea nacional, provincial o municipal–, habrá que estar a las pautas que los planes en cuestión hayan previsto para otorgar la titularidad legítima del inmueble, y

18 Artículo 1185 del Código Civil: “[l]os contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública”.

19 Ello se desprende de lo dispuesto por el artículo 2351 del Código Civil al definir la posesión: “[h]abrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”; y del artículo 2352 que refiere a la tenencia de este modo: “[e]l que tiene efectivamente una cosa, pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa, y representante de la posesión del propietario, aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho”.

20 Dejamos de lado los supuestos de la llamada “tenencia relativa desinteresada” (clasificación que sigue MARIANI DE VIDAL [1988:146]), ya que en estos supuestos el tenedor no tiene interés en la tenencia y carece del derecho a usar y gozar de la cosa. Es el caso de los depositarios, mandatarios, o cualquier representante, y se halla tipificado en el artículo 2462, inc. 2, del Código Civil. Asimismo apartado especial merece la llamada “tenencia absoluta o pura”, en la clasificación de la autora citada, la que se da cuando no existe poseedor cuya posesión el tenedor represente, porque la cosa no admite ser objeto de posesión, siendo el ejemplo típico las cosas del dominio público del estado, las cuales son pasibles de un uso común (el que puede realizar cualquier hombre de la comunidad, como ser el tránsito por la vía pública) o de un uso especial (el que pueden realizar aquellas personas que hayan adquirido la respectiva facultad del ordenamiento jurídico correspondiente: permiso, concesión y prescripción).

respetar las prohibiciones que suelen imponer.²¹ En estos supuestos, si bien el tenedor no puede usucapir ni ejercer acciones posesorias, está legitimado a ejercer las acciones policiales de manutención y de despojo,²² es decir, no puede ser perturbado en el goce y uso del inmueble.

Conforme lo expuesto, resumiendo y simplificando los supuestos en que nos encontramos ante una posesión segura, enumeramos: (a) el titular por escritura pública, (b) el poseedor con boleto de compraventa, (c) de una tenencia segura (caso del locatario o del comodatario con su respectivo contrato), y (d) los adjudicatarios en legal forma respecto de planes de vivienda del estado.²³ Todos ellos podrán disponer de su vivienda sin miedo a ser hostigados o perturbados en su uso y goce.

Sin embargo, existen innumerables casos de personas que se enfrentan a situaciones irregulares en materia de vivienda, y los mecanismos clásicos para el saneamiento en la titulación, tal como están planteados en la mayor parte de dichas situaciones, no les son útiles para salir de esta irregularidad. En efecto, tanto los operadores del derecho cuanto las políticas públicas en materia de saneamiento dominial están ante una heterogeneidad de situaciones que obliga a repensar las categorías o supuestos existentes y la necesidad de pensar en reformas legislativas.

Destacamos un caso preocupante que rompe con todos los esquemas civiles, notariales, registrales y catastrales, es el que se da en los asentamientos de terrenos fiscales y privados, donde nos olvidamos por completo de la superficie mínima de una parcela y de las formas legítimas de transmitir los derechos, personales y reales, que se tiene sobre ese bien. En estas ocasiones existe, para quienes los detentan, incluso una concepción distinta de propiedad inmueble y de sus modos de transmisión que se realizan mediante un sistema paralelo, informal e ilegítimo. En este sistema paralelo, encontramos contratos de los más variados y de dudosa legitimidad, como las cesiones de derechos posesorios y otras figuras menos convencionales a las que se recurre, muchas de las veces

21 La mayoría de los planes de vivienda otorgados por el estado prohíben su locación o uso por quienes no sean los adjudicatarios del inmueble.

22 Artículos 2469 y 2490 del Código Civil (MARIANI DE VIDAL, 1988:147).

23 Reiteramos que quedan muchos supuestos especiales fuera de esta enumeración, casos que también podrían encuadrarse dentro de la denominada “tenencia segura”, que exceden el marco de análisis del presente trabajo que pretende poner de relieve la importancia de la titulación de la vivienda –en todas las formas que ella pueda revestir- para asegurar un goce completo e invulnerable del inmueble.

mediante engaño, abuso o simplemente ignorancia que afectan especialmente a las personas con necesidades económicas insatisfechas y escasos recursos.

VII. Necesidad de contar con mecanismos que garanticen el debido acceso a la vivienda en lo que hace a su titulación

En cumplimiento de la manda constitucional y el compromiso asumido en tratados con jerarquía constitucional, el estado argentino se constituye en garante del derecho a una vivienda digna y para que este derecho pueda ejercerse en su plenitud, además de acceder a una vivienda digna o adecuada, debe procurarse la posesión segura de aquélla. En efecto, el estado no puede permanecer ajeno a ello y debe adoptar políticas públicas que contribuyan a la regularización dominial y saneamiento de la titulación, las cuales deben tener por objetivo primordial la obtención de un título suficiente (en los términos ya expresados), que otorgue a su titular la máxima protección de su vivienda e imposibilidad de ser perturbado en el uso y goce, permitiendo además el ingreso del inmueble al mercado inmobiliario formal y contribuyendo a mejorar su calidad de vida. No perdamos de vista que la seguridad en la vivienda favorece a que el grupo familiar pueda desarrollar su proyecto de vida, motivando la mejora de calidad de su vivienda, y colaborando de este modo a la concreción de otros derechos humanos básicos, como ser a la salud, la educación, el trabajo, entre otros.

Un paso muy importante en este sentido fue el implementado por el estado a través de la ley 24.374 (conocida como la "Ley Pierrri"),²⁴, que entró en vigencia en el año 1994 e instituyó un mecanismo de regularización dominial por el cual sus adherentes podrían acceder al título de su vivienda, evitando a la usucapión como remedio posesorio que requiere de un proceso judicial largo y costoso. Dicho régimen, benefició a los adquirentes por causa lícita de inmuebles urbanos con destino de vivienda única y permanente que acreditaran la posesión pública, pacífica y continua, durante tres años anteriores al 1° de enero de 1992. Más tarde, la ley 26.493 amplió el ámbito de beneficiarios de la norma a aquellos que acreditaran los tres años de posesión pública, pacífica y continua anteriores al 1° de enero de 2009.

²⁴ Ello, porque el diputado nacional Alberto PIERRI fue uno de los autores y propulsor principal del proyecto.

La ley 24.374, facultó a las provincias y a la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires,²⁵ a determinar en sus respectivas jurisdicciones la autoridad de aplicación de dicho régimen,²⁶ como así también a dictar las normas reglamentarias y procedimientos necesarios para su operatividad.²⁷ Cabe resaltar que el presente régimen estableció la gratuidad de los trámites que se realicen en su marco.²⁸ Con este plan masivo de regularización dominial muchas personas pudieron acceder al título de propiedad de su vivienda,²⁹ no obstante lo cual existen muchas situaciones de irregularidad que permanecen. Cabe destacar que la implementación llevada a cabo en la Provincia de Buenos Aires de la Ley Pierrri ha sido trascendental el aporte que el notariado de número ha realizado. Y tampoco debemos obviar la tarea que el notariado puede realizar en estos procesos de regularización dominial o de saneamiento de la titulación, y con ello contribuir en la realización de este derecho garantizado constitucionalmente.

25 [N. del E.] Así se refiere en el texto de la ley, aunque a partir de la reforma constitucional de 1994, la Ciudad de Buenos Aires tiene un gobierno autónomo con las características que definidas por el artículo 129 de la Constitución Nacional.

26 Conf. artículo 5, ley 24.374. Cabe mencionar que, en ámbito de la Provincia de Buenos Aires, el órgano de aplicación fue originalmente la Dirección Provincial de Tierras, dependiente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos (art. 1, decreto provincial 3991/94) y luego la Secretaría de Tierras y Urbanismo (decreto 2815/96), y actualmente es la Subsecretaría Social de Tierras dependiente del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos (art. 9, decreto 181/06).

27 En tal sentido, la Provincia de Buenos Aires dictó el decreto 3991/94 (modif. por decreto 2815/96), reglamentario de la ley 24.374, y el decreto provincial 226/95 que aprueba el convenio celebrado entre el Colegio Público de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

28 El beneficiario sólo tendrá que abonar una contribución especial del 1% del valor fiscal del inmueble (arts. 3 y 9, ley 24.374). Por su parte el artículo 20 del decreto provincial 3991/94 creó una cuenta especial, conformada por estos aportes, denominada "Fondo de Financiamiento para el Régimen de Titularización de Inmuebles Ley 24.374", la cual será administrada por la autoridad de aplicación. A su vez, el artículo 3 de la ley 24.374 estableció que la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble, ya fueran de jurisdicción nacional, provincial o municipal, no constituye impedimentos para acogerse a este régimen.

29 Es oportuno mencionar que este procedimiento de titulación se lleva a cabo en dos etapas. Una que podemos denominar de acogimiento, donde el beneficiario obtiene una "acta notarial de la Ley 24.374", la cual es inscripta en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Y otra, llamada etapa de consolidación, donde transcurrido el plazo de diez años a partir de su registración, la inscripción se convierte de pleno derecho en dominio perfecto, dejando librado a las reglamentaciones locales la forma en que los beneficiarios obtendrían la escritura o título de dominio (artículo 8, texto según ley 25.979). Sobre la problemática de la consolidación puede consultarse MUÑOZ (2008).

VIII. Conclusiones

Partimos de la base de afirmar que, el derecho de acceso a la vivienda digna es considerado un derecho humano fundamental reconocido en nuestra Constitución Nacional y, desde hace un tiempo más reciente a esta parte, en tratados internacionales que gozan de jerarquía constitucional. Este derecho, como tal, además de ser entendido como la posibilidad de obtener un espacio físico apropiado, es decir, disponer de un lugar que cuente con espacio, seguridad, iluminación y ventilación adecuados con una estructura acorde a los estándares elementales y una situación óptima en relación con el trabajo y los servicios básicos de los que debe disfrutar todo individuo, debe garantizar a su titular el uso, goce y disfrute de la vivienda en condiciones seguras desde el aspecto de su titulación. A esto es lo que referimos como “tenencia segura” en términos del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, o “posesión segura”, terminología que se adapta mejor a nuestro derecho.

Resulta trascendental el avance de la jurisprudencia en cuanto a la afirmación de este derecho humano fundamental y las obligaciones asumidas por el estado argentino en los tratados internacionales con jerarquía constitucional. Sin embargo, entendemos que el aspecto que hace a la titulación de la vivienda es un tema en cierto modo olvidado o relegado, al cual no se le da la trascendencia y relevancia que reviste en los hechos. En efecto, se advierte frecuentemente que muchas familias logran –muchas veces con ayuda de planes estatales– armar su vivienda pero no tienen los elementos jurídicos para poder disfrutar del uso y goce seguros de la misma, sea por desconocimiento, falta de recursos u otras circunstancias afines.

Por ello, enfatizamos en este trabajo que este derecho no se encuentra garantizado en su completitud si no se dota a los individuos de los elementos necesarios para poder disponer tranquilamente de su vivienda en términos de una tenencia segura, pudiendo repeler cualquier tipo de perturbación, hostigamiento o amenaza de desalojo. Entendemos que a tal fin resulta de trascendental importancia las políticas públicas que lleve adelante el estado, y un ejemplo claro de ello ha sido la ley 24.374 de regularización dominial que – sin entrar a analizar su implementación– ha tenido una finalidad loable en materia de saneamiento de la titulación, permitiendo a muchísimas familias hacerse del título de propiedad de sus viviendas.

Asimismo, instamos a todos aquellos operadores jurídicos –notarios, abogados, miembros del poder judicial, etc.– que tienen injerencia en la materia a tomar una postura activa en la concreción del acceso a una vivienda digna en lo que hace a la titulación de la misma, convencidos que con ello contribuimos al progreso de la sociedad en su conjunto. Finalmente, consideramos imprescindible que todo este proceso sea acompañado de mecanismos eficaces en materia de educación de la población en general, en cuanto a los

modos de adquirir y transmitir la propiedad, a fin de que no sean en vano todos los recursos que el estado destine en políticas públicas de saneamiento en la titulación.

Bibliografía

CALÓ, E. (2007) “Entre realidad y utopía: el papel del notariado en la difusión de la propiedad”, en *Revista Notarial*, número 956, mayo/agosto 2007, La Plata, Revista Editora Notarial, pp. 535-543.

COSSARI, N. G. (2011) “Remedios posesorios: La usucapión y la manera de juzgar la existencia de la posesión”, en *La Ley*, tomo 2011-C, Buenos Aires, La Ley, p. 1028.

DAMSKY, I. A. (2012) “El derecho a la vivienda en Argentina”. En *Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM*, consultado en [<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3052/12.pdf>] el 20.06.2014.

DE SOTO, H. (2000) *El Misterio del Capital. Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo*. Buenos Aires, Editorial Sudamericana.

HITTERS, J. C. (2009) “Control de constitucionalidad y control de convencionalidad. Comparación (Criterios fijados por la Corte Interamericana de Derechos”, en *Revista Estudios Constitucionales*, año 7, número 2, Talca, La Ley, consultado en [http://www.cecoch.cl/docs/pdf/revista_ano7-2-2009/estudios4.pdf] el 28.06.2014.

MARIANI DE VIDAL, M. (1988) *Curso de Derechos Reales*. Buenos Aires, Editorial Zavalia, 1988, tomo I.

MUÑOZ, L. (2008) “Regularización Dominial: A más de una década de la Ley 24.374. Estado de la consolidación de dominio en la Provincia de Buenos Aires y una posible actualización del régimen”, en *Revista Anales*, número 38, Buenos Aires, La Ley, pp. 223-259.

SABSAY, D. A. (2012) “El acceso a la vivienda digna en un fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación”, en *Revista Pensar en Derecho*, número 1, Buenos Aires, Eudeba, 2012, pp. 265-282, consultado en [<http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/pensar-en-derecho/revistas/0/revista-pensar-en-derecho.pdf>] el 28.06.2014.