

Tribunal: Juzgado Nacional de 1a Instancia en lo Civil Nro. 1

Fecha: 09/06/2014

Partes: Castronuovo de Santandrea S.A. c. T., C. A. y otros s/ ejecucion de alquileres

Publicación: APJD 07/08/2014

DERECHOS PERSONALÍSIMOS - Derecho a la salud y a la integridad personal - Alimentación y vivienda - Desalojo de personas en situación de vulnerabilidad social – Inmueble subastado – Adopción de medidas tendientes a preservar sus derechos

Sumarios

1.DERECHO A VIVIENDA DIGNA - DESALOJO ~ SUBASTA PUBLICA ~ VIVIENDA

Siendo que los ocupantes mayores y menores de edad del inmueble subastado están en situación de vulnerabilidad social evidente con motivo de las graves deficiencias que aquel presenta y que si no se concreta una solución a sus problemas habitacionales, la alternativa para varios de ellos es vivir en la calle, deberá el Gobierno de la Ciudad colaborar en la búsqueda de soluciones habitacionales adecuadas, entregando los fondos de los créditos hipotecarios acordados y pagando subsidios habitacionales por montos razonables y por todo el tiempo que transcurra hasta que cada familia alcance una solución habitacional definitiva.

2.CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS - CONVENCION DE VIENA SOBRE EL DERECHO DE LOS TRATADOS ~ DERECHO A VIVIENDA DIGNA ~ VIVIENDA

Los distintos componentes del sistema federal argentino deben desarrollar políticas concretas en materia habitacional pero, aún cuando la obligación primaria recae en las provincias y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ello no libera al Estado federal de responsabilidad en la materia, pues así lo dispone expresamente para el ámbito regional, el art.28 de la Convención Americana de Derechos Humanos y, a nivel global, el art.29 de la Convención de Viena de Derecho de los Tratados, establecida en el ámbito de la Naciones Unidas.

TEXTO COMPLETO

1ª Instancia.— Buenos Aires, junio 9 de 2014.

Considerando:

1.- El 23/9/2005 el Sr. Alberto José Librandi compró en subasta, en las condiciones informadas en el edicto de fs. 550, el inmueble ubicado en la calle Ministro Brin N° 1251/53/57, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ocupado por quince familias y en mal estado de conservación.

Con fecha 31/5/2007 se le otorgó la posesión, intimando a los ocupantes a restituir la tenencia bajo apercibimiento de desahucio y a fs. 704 (29/8/2007) se ordenó el lanzamiento. La causa estuvo paralizada desde el 8/5/2008 hasta el 27/5/2009 (v. fs. 753).

2.- A fs. 760, en razón de lo requerido en las directivas de la Res. DGN 1119/2008 del 25/7/2008 del Ministerio Público de la Nación, se ordenó un mandamiento de constatación, destinado a verificar si el lugar era habitado por niños.

A fs. 761 el Sr. Librandi denunció que el inmueble se encontraba habitado por varias familias y que había menores. De la diligencia de fs. 792/819 resulta que al día 15/10/2009 en el inmueble habitaban 22 menores, con sus familias y una persona enferma que no se podía trasladar. En razón de ello, el 22/10/2009 (v. fs. 820/vta.), al verificar que en este proceso existía diversidad de sujetos con derecho a una tutela judicial efectiva (art. 8° de la Declaración Universal de Derechos Humanos, 8° y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos): por un lado, el adquirente en remate que, en ejercicio de su derecho de propiedad (arts. 14, 17 y concordantes de la Constitución Nacional), pretende la entrega del bien libre de ocupantes y por otro, las personas que residen en el inmueble, cuyo derecho a la vivienda adecuada se vería afectado en caso de quedar en situación de calle (arts. 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos; art. 11 del Pacto de Derechos Económicos y Sociales, entre otros) —entre quienes se encontraban numerosos niños, quienes en nuestro sistema jurídico gozan de especial protección constitucional e infraconstitucional, según las reglas establecidas en la Convención sobre Derechos del Niño, incorporada a nuestra legislación con el máximo rango normativo y conforme las disposiciones del Código Civil y de la ley 26.061 y son acreedores frente al Estado de la concreción de medidas de acción positiva destinadas a procurar igualdad estructural en orden a su situación

jurídica (art. 75, inc. 23 de la CN)—, ordené librar oficio al Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, haciéndole saber que debía arbitrar las medidas necesarias para censar a los niños mencionados y para determinar si sus grupos familiares podrían ser incluidos en algún plan social del GCBA, para asegurar la protección integral y la contención de los menores y su grupo familiar conviviente (arts. 31, 39, 40, 41 y cc de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y 32, 34, 35 y 37 de la ley 26.061).

La Sra. Defensora de Menores tomó intervención a fs. 823 asumiendo la representación de los menores mencionados en la diligencia de fs. 817/819 y el Sr. Jefe de Gobierno tomó conocimiento de aquélla decisión con fecha 16/11/2009.

3.- A fs. 832, con fecha 20/11/2009, el Consejo de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes del GCBA informó que el pedido había sido remitido a la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario y al Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

A fs. 834, el comprador en subasta solicitó el lanzamiento de los ocupantes del inmueble, de lo que se dio vista a la Sra. Defensora de Menores, quien a fs. 836 pidió que se le requiera a los organismos del GCBA una respuesta concreta.

Ante ello, a fs. 844, el GCBA informó nuevamente que el pedido fue remitido a la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario, —Dirección General de Atención Inmediata—, y al Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (v. fs. 852).

4.- Con fecha 23/4/2010 (v. 846/859) —reiterado el 16/6/2010, conf. fs. 872/876— el Contador Gustavo Andrés Gillo, Gerente de Créditos del IVC, informó que a la fecha de la asunción de la nueva gestión, se encontraba agotada la cartera de unidades de viviendas libres y en condiciones técnica-administrativas para ser adjudicadas. Además, señaló que las distintas operatorias que fueron oportunamente programadas y ejecutadas por la antigua Comisión Municipal de la Vivienda (FONAVI – TPYC) se encontraban agotadas en su totalidad, dado que han servido para paliar parte de la problemática habitacional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por último, indicó que una vez que se modificara tal situación, atendería de inmediato el requerimiento formulado, en procura de una adecuada solución habitacional. No obstante ello, concluyó el informe, los progenitores de los menores debían concurrir personalmente a Carabelas 258 de lunes a viernes de 9:30 a 14 horas a fin de ser asesorados acerca de la operatoria de la ley 341 (créditos hipotecarios) en procura de una adecuada solución habitacional.

5.- A fs. 860 el Sr. Librandi solicitó nuevos oficios, ordenándose a fs. 861 oficio reiteratorio a la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario.

A fs. 881/87, (el 13/8/2010) el IVC informó que a la fecha se encontraba agotada la cartera de unidades de viviendas libres y en condiciones técnico administrativas para ser adjudicadas, pero que se podía optar por completar un formulario (que adjuntó) de adjudicación de vivienda para una registración en base de datos pertinente, la que se debía presentar en el Departamento Administración de Registros, ello en el marco de la ley 341.

6.- A fs. 890, el Sr. Librandi solicitó que se ordene el lanzamiento, ante lo cual a fs. 892 (1/10/2010) la Sra. Defensora de Menores pidió que previamente se realizara una nueva constatación, la que fue agregada a fs. 917, a fin de determinar la cantidad de personas, menores y mayores, que habitaban el inmueble.

A fs. 893/907 (14/9/2010) y a fs. 902/915 (29/10/2010) la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario del Ministerio de Desarrollo Social del GCBA acompañó lo actuado por la Dirección General de Atención Inmediata, informando que el programa "Atención para familias en situación de calle" había tomado intervención con relación al desalojo de la calle Ministro Brin y había efectuado un relevamiento de los ocupantes del inmueble (fs. 904), contabilizando 15 familias que fueron asesoradas respecto de los alcances de los dec. 690-GCBA-06 y 960-GCBA-08.

Ante el resultado del mandamiento de constatación de fs. 917/948, a fs. 953 la Defensora de Menores pidió que su contenido fuera puesto en conocimiento de la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario del GCBA, para que informara acerca de las diligencias realizadas. Además, acompañó una comunicación de la Defensoría General de la Nación, en la que se establecía que en caso de lanzamiento, debía informarse al Asesor Tutelar la fecha y hora en que se realizaría la diligencia (SGPI/UC/0298/10). Dicho requerimiento no tuvo respuesta alguna de la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario (v. fs. 991 del 28/2/2011); por lo que a fs. 998 (13/6/2011) intimé al Director General de Atención Inmediata, Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario del Ministerio de Desarrollo Social del GCBA, para que dentro del plazo de diez días, informara concretamente respecto de las medidas adoptadas para brindar una protección integral y de contención, y una adecuada respuesta a la problemática habitacional de los menores y sus familias, de conformidad con las "Reglas de Brasilia sobre acceso a la justicia de las personas en condición de vulnerabilidad" incorporadas mediante Ac. 5/2009 CSJN, Res. Procuración General de la Nación 58/2009 (arts. 1º, 2º, 7º de la sec. 2 del cap I), ello bajo apercibimiento de aplicar una multa de \$100 diarios por cada día de

demora y de considerarlo incurso en el delito de desobediencia.

Vencido dicho plazo sin respuesta alguna, a fs. 1002 (15/7/2011) impuse la multa al Director General de Atención Inmediata, Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario del Ministerio de Desarrollo Social del GCBA, a partir del 5 de julio de 2011 y hasta tanto se diera cumplimiento con lo dispuesto a fs. 999 y dí intervención a la Justicia Penal para que investigue la probable comisión de un delito de acción pública (v. fs. 1008). Además, intimé al Sr. Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para que dé cumplimiento a lo dispuesto a fs. 999 bajo apercibimiento de incurrir en el delito de desobediencia (art. 239 del CP). La causa lleva el Nro 80.111 y tramitó ante el Juzgado Correccional N 9 Sec 65 (v. fs. 1018)

7.- A fs. 1011/1012 se agregó un relevamiento del inmueble, de fecha 30 de septiembre de 2011, efectuado por el Programa "Buenos Aires Presente" del GCBA. Ante el incumplimiento de las intimaciones efectuadas para que se brindara protección integral y de contención de los menores y su grupo familiar conviviente, a fs. 1018 (1/12/2011) establecí que si bien los particulares no podían soslayar el respeto de los derechos fundamentales de las personas —en el caso, el adquirente en remate había otorgado un plazo razonable para que los grupos familiares dejaran el inmueble, dando muestras desde entonces de su voluntad de colaborar en una solución que evitara dejar en situación de calle a los habitantes del lugar— el obligado directo en materia de Derechos Humanos era el Estado, y no el particular, quien se vería perjudicado ante la falta de restitución de la tenencia vencido el plazo de intimación otorgado oportunamente, con mayor costo social en términos de conflictividad.

En esa oportunidad dije que la vivienda tiene para las personas una valor que excede lo patrimonial, se trata de un espacio de intimidad, de protección, de desarrollo personal, de construcción de proyectos y afianzamiento de vínculos familiares, de disfrute, de trabajo y reflexión, etc. Esa concepción pervive entre nosotros de modo consistente desde la sanción de la Constitución que, por ello, estableció en el art. 18 la inviolabilidad del domicilio y de los papeles privados.

También dije que el art. 14 bis de la CN reconoce a la familia "lato sensu" como sujeto a proteger y no cabe efectuar discriminación alguna en orden a la existencia o no de matrimonio en el vínculo de quienes reúnen sus voluntades para constituir una unión familiar.

Además señalé que el de acceso a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la normativa internacional de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida razonable (art. 25 primer párrafo de la Declaración Universal de Derechos Humanos). Recordé que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuadas, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (art. 11) y el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales emitió dos OG directamente vinculadas con el tema de vivienda (OG 4) y desalojos forzosos (OG 7) así como también a tratar la igualdad de derechos del hombre y la mujer al disfrute de los derechos económicos, sociales y culturales (OG 16) Dije que, conforme lo ha definido el primer Relator Especial de Naciones Unidas sobre la Vivienda Adecuada como Elemento Integrante del Derecho a un Nivel de Vida Adecuado y sobre el Derecho a la no Discriminación, "el derecho humano a una vivienda adecuada es el derecho de toda mujer, hombre, joven y niño a tener y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad" y que, aun cuando la adecuación viene determinada en parte por factores sociales, económicos, culturales, climáticos, ecológicos y de otra índole, el Comité considera que es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta a estos efectos en cualquier contexto determinado, entre los que figuran: a) seguridad jurídica en la tenencia b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura c) gastos soportables d) habitabilidad e) accesibilidad f) lugar y g) adecuación cultural.

Señalé que el PIDESC establece para el Estado la obligación de adoptar medidas de aplicación de los derechos en él consagrados "hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos ... reconocidos" (art. 2.1) y que en la OG 7 se determinó que los desalojos no deben tener como resultado dejar sin hogar a las personas o exponerlas a otras violaciones de los derechos humanos, por lo que si los afectados no pueden proporcionársela, el Estado debe disponer medidas adecuadas hasta el máximo de los recursos disponibles (punto 16).

También dije que la implementación efectiva de los derechos sociales en el orden interno da nacimiento a obligaciones positivas, pues para su satisfacción se exige el diseño de políticas concretas (cfr. ABRAMOVICH-COURTIS "Los Derechos Sociales como Derechos Exigibles", Trotta, Madrid, 2002, ps. 19 a 28) y exige del Estado la creación de la infraestructura necesaria para ello, por medios de su elección, que deben ser apropiados, en el sentido de producir resultados coherentes con el pleno cumplimiento (punto 5 OG 9). Señalé asimismo que en el proceso se le había dado intervención temprana a los organismos del GCBA para que arbitrarán las medidas necesarias para censar a los niños y determinar la forma de dar cobertura a sus derechos constitucionales, sin que brindaran una respuesta eficiente en términos de cumplimiento de sus obligaciones. Y que tal solución no puede estar supeditada al momento de encontrarse los ocupantes efectivamente en situación de calle, sino que deben actuar preventivamente, teniendo en cuenta que no es fácil acceder a la locación de

inmuebles dado que siempre se requieren garantías que no pueden otorgar, pero sí incluyendo a los grupos familiares en algún plan de asignación de viviendas que aquéllos pudieran costear.

Por ello, intimé en forma personal a la Sra. Ministra de Desarrollo Social del GCBA para que en 72 horas informara lo actuado y las soluciones habitacionales propuestas a las familias, ello dado el tiempo transcurrido desde que se dio intervención a la repartición administrativa a su cargo. Asimismo, ordené notificar lo resuelto al Procurador General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al Secretario de Derechos Humanos del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.

A fs. 1029 el GCBA apeló la resolución, planteo desestimado a fs. 1030.

8.- A fs. 1031/1042 (22/12/2011) el Dr. Carlos Ignacio Salvadores de Arzuaga, Director General de Asuntos Institucionales de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, presentó un informe de todo lo actuado, con un relevamiento de las familias y las soluciones habitacionales propuestas, detallando los programas posibles para la inclusión de los ocupantes. De ese informe surge que una de las ocupantes, la Sra. Norma Saracho, fue incluida en el programa "Atención para familias en Situación de calle" en cumplimiento de una medida cautelar dictada en los autos "Saracho Norma Beatriz y otros c. GCBA s/Amparo (art. 14 CCABA)" Exp n° 37113/0, por la que se le pagaría una cuota de \$1.500 mensuales.

A fs. 1047 (8/2/2012) la Sra. Defensora de Menores pidió la fijación de una audiencia con los ocupantes. A fs. 1052/1067 obra un informe de la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario y, a fs. 1101, la producida por la Dirección General de Atención Inmediata, dependiente de aquel organismo.

9.- A partir del día 24/02/2012 (ver fs. 1102) se celebraron una serie de audiencias, tendientes a construir una solución consensuada entre los ocupantes, el propietario del inmueble y los organismos dependientes del GCBA encargados de otorgar una solución a la problemática habitacional planteada en autos, marco procedimental al que luego se incorporó la Comisión Nacional de Tierra para el Hábitat Social, "Padre Carlos Mugica" dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, del Estado Nacional (fs. 1251).

En la audiencia celebrada el día 07/03/2012 (fs. 1109) estuvieron presentes: por el Ministerio de Desarrollo Social, el Dr. Ávila Herrera; por la Procuración General del GCBA, la Dra. Cento Docatto; por el Consejo de los Derechos del Niño, la Dra. Matabacas, y también participó la Sra. Defensora de Menores, Dra. Ana M. González de Verrastro. En dicha oportunidad el representante del Ministerio de Desarrollo Social señaló que sólo contaban con recursos para atender la emergencia, dado que las respuestas habitacionales definitivas las brinda el IVC (ley 341); enumeró los recursos que poseen para atender la emergencia transitoria (subsidios, traslado a hogares, acompañamiento en la búsqueda de vivienda, capacitación en oficios, programas alimentarios, entre otros). Se comprometió a acompañar propuestas para la situación de cada grupo familiar teniendo en cuenta los datos que resultan del relevamiento efectuado por el GCBA. La Defensora de Menores, por su parte, reiteró que la propuesta no brindaba una solución habitacional definitiva tal como la exigida por la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires.

10.- A fs. 1111/1116 (19/3/2012) se agregó el informe presentado por el Ministerio de Desarrollo Social, y la Sra. Defensora de Menores, a fs. 1118, pidió la fijación de una nueva audiencia, con las familias mencionadas en el informe.

A fs. 1128 (14/12/2012) se requirió al Ministerio de Desarrollo Social del GCBA, Dirección General de Atención Inmediata de la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario, un nuevo relevamiento de los habitantes de Ministro Brin, el que fue acompañado a fs. 1157/1162 (24/5/2013) y fs. 1172/87.

A fs. 1188/1190 (16/8/2013), dispuse una serie de medidas tendientes a efectivizar el desalojo sin dejar de garantizar adecuadamente los derechos de las personas que residen en el inmueble (entre los que se hallaban niños y discapacitados), consistentes en:

a) Intimar al Ministerio de Desarrollo Social del GCBA a acompañar en autos las propuestas con las que cuenta el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en materia de atención inmediata y a largo plazo, con relación a cada una de las familias que residen en el inmueble, —de modo que los niño/as y los discapacitados no se vieran expuestos a una situación de calle y los chicos pudieran concluir an con el año escolar en el establecimiento al que cada uno concurría—, ello teniendo en cuenta el relevamiento efectuado a fs. 1157/1162 y 1181/1187.

b) Disponer, conforme lo dispuesto por la Res. DGN 1119/08 y a los fines de garantizar a los menores y discapacitados y su grupo familiar el acceso pleno a la jurisdicción, la defensa en juicio, el debido proceso, el acceso a la vivienda digna y la operatividad de la Convención sobre Derechos del Niño en orden a dar la oportunidad al niño de ser oído ante cualquier situación que lo afecte, dispuse dar intervención a los órganos respectivos a esos efectos (cfr. CSJN E. 213. XLVI, Recurso de Hecho, "Escobar, Silvina y otros s/inf. art. 181, inc. 10 CP" y arts. 18 y 14 bis de la Constitución Nacional; arts. 3° y 12.2 de la Convención de los Derechos del Niño; arts. 8° y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos; art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; Observaciones Generales n° 4 y 7 del Comité), dar intervención a la Asesoría Tutelar del GCBA que correspondiera por orden de turno, para que colaborara en la coordinación de

las tareas asignadas a la Defensoría de Menores N° 1.

c) Ordenar, toda vez que a fs. 1183 se informó que el inmueble no contaba con las condiciones básicas de higiene y sanitarias, derivada tal circunstancia de la carencia de mantenimiento estructural del lugar, agravado ello por la contaminación generada por el vertido de basura y la presencia de roedores en un inmueble lindero, dar intervención a la Dirección General de Guardia de Auxilio, dependiente de la Subsecretaría de Emergencias del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para que adoptara las medidas de seguridad adecuadas que estimara necesarias.

d) Por último, decidí dar intervención a la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires, ello en la inteligencia que constituye su misión "la defensa, protección y promoción de los derechos humanos y demás derechos e intereses individuales, colectivos y difusos".

A fs. 1203 (2/9/2013) tomó intervención la Asesora Tutelar, Mabel López Oliva, quien manifestó que requirió al Equipo Común de Intervención Extrajudicial del Ministerio Público Tutelar la realización de un informe socio ambiental de cada una de las familias que habitaban el inmueble de Ministro Brin.

11.- A fs. 1205 (30/8/2013) se presentaron Ramona Emilia López, Claudia Yunovich y Horacio Mendoza, ocupantes del inmueble, con el patrocinio de la Dra. P. C., solicitando que se intimara nuevamente al GCBA a tomar intervención en la problemática planteada, arbitrando los medios para dar una solución a la situación de emergencia habitacional.

12.- A fs. 1220/1233 el Director General D.G. de Atención Inmediata del GCBA, puso a disposición los recursos del Programa Atención para Familias en Situación de Calle (dec. 690- GCABA-06 y sus modificatorios) consistentes en el otorgamiento de un subsidio económico con fines exclusivamente habitacionales de hasta \$18.000 para ser percibido en cuotas de hasta \$1.800 de acuerdo a la composición del grupo familiar. Para el caso de grupos familiares que cuenten con una propuesta de "salida estable" a la situación de emergencia habitacional, prevén analizar la cuestión por los profesionales de la Dirección para darle curso, dado que el Programa cuenta con un monto de hasta \$10.800 por grupo familiar.

Asimismo, hizo un detalle de otros recursos habitacionales con los que cuenta la Dirección General para paliar la emergencia habitacional. También se acompañó un relevamiento de los grupos familiares con las propuestas para cada uno de ellos, efectuado el día 4 de septiembre de 2013, por el Programa Buenos Aires Presente.

A fs. 1251/1252 (6/9/2013) se presentó el Presidente de la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social "Padre Carlos Mugica" de la Jefatura de Gabinete de Ministros, quien solicitó la suspensión de cualquier medida de desalojo, dado que el inmueble se encontraba ocupado por 14 familias, conformadas por varios menores. Manifestó que ese organismo estaba abocado a encontrar una solución al conflicto, por lo que solicitó la fijación de una audiencia con intervención de todas las partes.

A fs. 1261/1272 tomó intervención la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, informando que en la actuación N° 4583/13 se había dictado la res. 1990/2013 por la que se había resuelto: 1) recomendar al Subsecretario de Fortalecimiento Familiar y Comunitario del GCBA que adopte las medidas conducentes a fin de "a) poner a cargo de la administración la búsqueda de las viviendas para las familias, que cumplan con todos los componentes que delimitan e integran el contenido del derecho a una vivienda adecuada en los términos del bloque de legalidad y convencionalidad vigente; b) incorporar a estos grupos familiares al Programa Ciudadanía Porteña. Con Todo Derecho, a fin de tutelar adecuadamente su derecho a la alimentación; c) brindar a estas familias una asistencia de carácter integral, a cuyo fin deberá articular acciones entre las distintas reparticiones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que resulten competentes y priorizar el otorgamiento de los recursos necesarios para restituir los derechos vulnerados y lograr la superación del estado de necesidad en el que las familias se encuentran. 2) Recomendar a la Directora General de Niñez y Adolescencia Lic. María Pilar Molina y a la Presidenta del Consejo de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Doctora Yael Silvana Bendel, que dispongan los medios necesarios a fin de tomar la debida intervención a efectos de tutelar los derechos fundamentales de las niñas y niños que integran las familias que habitan en el inmueble sito en la calle Ministro Brin 1251/53/57 y restituir los que en la actualidad se encuentran vulnerados....".

13.- En la audiencia celebrada el 18/09/2013 (fs. 1277), comparecieron el adquirente en remate, representantes del Ministerio de Desarrollo Social del GCBA; del Consejo de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes; de la Asesoría Tutelar; el Arq. Guillermo Marzioni y el Dr. Ricardo Sassón, por la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social Padre Carlos Mugica; la Sra. Defensora de Menores y algunos ocupantes del inmueble. En esa audiencia expliqué que el desalojo debía ser cumplido de la mejor manera posible, y que para ello había convocado a todos los sujetos que debían otorgar una respuesta habitacional a los sujetos con vulnerabilidad social que ocupaban el inmueble, evitando soluciones extremas. El Ministerio de Desarrollo Social del GCBA reiteró que no brinda respuestas definitivas sino transitorias a la cuestión habitacional y que aquéllas las proporciona el IVC (ley 341) mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios a veinte años y que también podría darlas la Dirección General de Bienes. El representante del Estado Nacional explicó que podrían hacer

propuestas para encontrar una solución habitacional permanente, incluso tienen la posibilidad de comprar tierras mediante un plan con el gobierno local, o el propietario. Advertí en esa oportunidad que el inmueble no se encontraba en condiciones de habitabilidad, conforme el informe del Defensor del Pueblo y que resultaba necesario citar al IVC y a la Dirección General de Bienes —con un listado de bienes de herencias vacantes— para establecer si podían otorgar respuestas habitacionales definitivas, como así también al Sr. Jefe de Gobierno para que indicara quién era el funcionario, con jerarquía y competencia para tomar decisiones y coordinar las soluciones habitacionales con las distintas reparticiones del GCBA, que podría participar de las audiencias; ello toda vez que las distintas áreas del gobierno de la Ciudad, aparentemente, actuaban por separado y sin coordinación entre sí. Por su parte, el adquirente se comprometió a acompañar tasaciones del inmueble a los fines de intentar un acuerdo con relación a la propuesta realizada por la Comisión de Tierras.

14.- A fs. 1290/1307 (18/9/2013) la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias del GCBA presentó el informe técnico efectuado en virtud de la inspección realizada en el inmueble.

A fs. 1318/1373 el Subsecretario Fortalecimiento Familiar y Comunitario del GCBA, —en respuesta al compromiso asumido en la audiencia del 18 de septiembre—, informó que los días 27 y 30 de septiembre habían convocado a los ocupantes para actualizar los informes sociales efectuados, ofreciéndoles los recursos sociales en forma particularizada a cada grupo familiar según su situación socio económica; dijo, también, que los ocupantes fueron derivados al IVC para que se les informara sobre los requisitos necesarios para obtener un crédito individual conforme los lineamientos de la ley 341 y adjuntó un informe elaborado por la Dirección General de Administración de Bienes.

A la audiencia del 4/10/2013 (fs. 1410) comparecieron, además de los indicados en la audiencia anterior y de los vecinos, el representante de la Dirección General de Administración de Bienes; el Sr. Procurador General de la Procuración Gral. De la Ciudad de Buenos Aires, Dr. Julio Marcelo Conte Grand y su letrado patrocinante Dr. Francisco Siffredi y el Dr. Gonzalo Estivariz Barilati, por el IVC. El Sr. Procurador me hizo saber en esa ocasión que comparecía como la persona designada para poder coordinar las respuestas de las distintas áreas del gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que podían llegar a estar involucradas en una eventual solución habitacional en el caso. Conforme las tasaciones acompañadas por el adquirente en remate, y los subsidios ofrecidos por el Ministerio de Desarrollo Social de \$18.000 por cada grupo familiar, en 10 cuotas — 18 grupos familiares, \$310.000 como solución transitoria—, se evaluó la posibilidad de que los ocupantes refaccionaran el inmueble. El representante de la Comisión de Tierras propuso que, si el IVC ponía en funcionamiento la ley 341, ese organismo nacional podría colaborar con la constitución de una cooperativa, aportar en la subdivisión, planos y escritura gratuita o aportar dinero para la compra del inmueble, lo cual implicaría obtener una tasación fiscal y un valor del bien, mediante el Tribunal de Tasaciones y luego prever que el dinero se incluya en el presupuesto del año siguiente, lo cual demoraría dos años o aportar una suma de dinero para refaccionar el inmueble. Por su parte, el Sr. Procurador dijo que, por instrucción del Jefe de Gobierno, y a fin de coordinar las distintas áreas del GCBA involucradas, hizo un relevamiento con el Ministerio de Desarrollo Social, ajustó el censo realizado, la cantidad de familias, su perfil, sus ingresos y detectó los casos críticos. Señaló que el Ministerio de Desarrollo Social tiene la posibilidad de otorgar el subsidio previsto en el dec. 690 y que no existe disponibilidad de bienes en el GCBA. En cuanto al sistema de la ley 341, señaló que el IVC había evaluado la situación crediticia de cada uno de los ocupantes, para determinar quiénes están en situaciones de acceder al crédito, por lo que estarían en condiciones de aportar la posibilidad de acceso al crédito con algunas familias, además del previsto en el dec. 690. El Sr. Procurador manifiesta que tienen el régimen de excepción del dec. 690, que se puede otorgar en corto plazo, y el esquema del IVC por vía de excepción, que pueden ingresar familias, después de la evaluación del riesgo crediticio. Aclaró que el otorgamiento de una suma en exceso del monto previsto en el dec. 690, en una tercera excepción, es para casos de extrema vulnerabilidad y de incapacidad severa. Señaló que no iban a intermediar en ningún mecanismo de construcción propuesto por el Estado Nacional. La letrada patrocinante de los ocupantes preguntó si había un programa de vivienda transitoria, a la espera de la refacción y el Procurador del GCBA contestó que el sistema existe pero actualmente no tiene viviendas disponibles. También dijo que ninguno de los bienes de dominio del GCBA está disponible, conforme la lista de inmuebles fiscales que acompañó, dado que están afectados por diversas cuestiones. El representante del IVC manifestó que existen créditos individuales, otorgados en función del nivel de vulnerabilidad y al preguntarle cómo funciona el sistema dijo que la persona que se presenta en el organismo debe acreditar su situación de vulnerabilidad y buscar la propiedad y el IVC otorga el crédito y la hipoteca y asume los costos de escrituración. Por su parte, el comprador estableció en \$800.000 el precio de venta de la propiedad.

En esa oportunidad dije a los asistentes que resultaba necesario construir una respuesta acorde a las responsabilidades que tiene el GCBA y el Gobierno Nacional frente a los tratados de derechos humanos, en una forma no impuesta por el Poder Judicial sino con la participación de todos los organismos involucrados, para mejorar la eficiencia de respuesta que se da a la comunidad, evitando las consecuencias disvaliosas de un lanzamiento, ya ordenado en autos. Señalé que no podía imponer políticas sociales al GCBA ni al Estado Nacional, dado que es una cuestión de conveniencia que deberán evaluar cada uno de los entes. También dije

que el desalojo se realizaría, sin demoras excesivas, por lo que pedí a los representantes del GCBA y el Estado Nacional que extremen las diligencias para obtener las respuestas consensuadas antes planteadas. Asimismo, pedí al Procurador que evaluara como posibilidad que los ocupantes constituyeran una cooperativa y se le aportara una suma de dinero para adquirir una propiedad. Además, les pedí a los ocupantes que buscaran un terreno en la zona que pudiera ser adquirido, para trabajar en la compra de otro terreno que no fuera el del Sr. Librandi, y así poder cumplir con las disposiciones que establecen los tratados y documentos internacionales en materia de accesibilidad y seguridad, y colaborar con la búsqueda de una solución habitacional permanente.

15.- A fs. 1418 (4/10/2013) se agregó el informe obtenido vía internet por Secretaría, del Registro de la Propiedad Inmueble, respecto del bien objeto de autos. A fs. 1432 (9/10/2013) la representante de los ocupantes informó sobre los posibles inmuebles que podrían servir para dar solución habitacional, tras lo que, por Secretaría de este juzgado, se obtuvieron los informes de titularidad registral (v. fs. 1434 y 1448/1473) así como los domicilios de los propietarios e información sobre si existían juicios vinculados a los mismos (v. fs. 1474, 1448, 1491, 1496, 1507).

Por la búsqueda realizada vía internet por Secretaría de los programas existentes en el GCBA para la adquisición o refacción de viviendas en el barrio de la Boca (que se agregaron a fs. 1435/7), se le requirió al IVC, a fs. 1439, que informara si existía la posibilidad de incluir al inmueble de autos en el proceso de adquisición de la vivienda por parte de dicho organismo, ello de conformidad con las pautas establecidas en el "Programa Rehabilitación de Hábitat del barrio de La Boca" así como la factibilidad de inclusión de las familias que lo ocupan en los programas "Vivienda Colectiva con Ahorro Previo" y "Autogestión para el Desarrollo del Hábitat Popular".

A fs. 1521 (30/10/2013) el Dr. Estivariz Barilati, por el IVC, contestó que no resultaba posible la inclusión del inmueble objeto de autos en el "Programa Rehabilitación de Hábitat del Barrio de La Boca", dado que tenía su origen en la res. 114/SS/00 y sólo resulta aplicable a los inmuebles de propiedad del Instituto y quedó cerrado con 251 familias, mediante un censo homologado en el proceso "Ayala Fernando c. GCBA s/amparo" (Exp 42311/0), en trámite ante la Justicia Contenciosoadministrativa de la Ciudad y que tampoco era posible su incorporación en el programa denominado "Vivienda Colectiva con Ahorro Previo" dado que se destina a Cooperativas regularmente inscriptas, las que deben presentar para su evaluación inmuebles susceptibles de realización por obras civiles para la construcción de viviendas y a la fecha existen 415 sociedades inscriptas con prioridad esperando la adquisición de nuevos terrenos. Respecto del programa "Autogestión para el Desarrollo del Hábitat Popular" explicó que el mismo se desarrolló durante los años 2006, 2007 y 2008, y luego cambió la denominación por "Programa de Autogestión para la Vivienda", el cual se encuentra totalmente saturado.

16.- A fs. 1441 (17/10/13) los ocupantes informaron sobre los inmuebles, relevados en el barrio y zonas cercanas, que podrían ser de utilidad para dar una solución definitiva. Manifestaron que se pusieron en contacto con distintas inmobiliarias para averiguar por posibles terrenos o propiedades a la venta, pero que los montos pretendidos excedían los recursos económicos de los que disponían, conformados entre el monto otorgado por el GCBA como subsidio habitacional, el crédito otorgado por el IVC a cada familia y lo que cada familia pudiese llegar a aportar. Señalaron que también estaba la alternativa de comprarle al propietario el inmueble en el que vivían.

A fs. 1530 (31/10/13) la letrada patrocinante de los ocupantes manifestó que los vecinos se habían estado asesorando respecto de la posible constitución de una cooperativa para unir esfuerzos a fin de lograr una solución habitacional, comprando el inmueble objeto de autos u otro alternativo. A fs. 1544/1546 (31/10/2013) y por un requerimiento concreto que efectué sobre la posibilidad de ocupación del inmueble de propiedad del GCBA sito en Pedro de Mendoza 1101/43, el Ministerio de Desarrollo Económico, Dirección General Administración de Bienes del GCBA, acompañó un relevamiento ocupacional y edificio del bien, que dio cuenta de su ocupación por terceros.

17.- A la audiencia celebrada el 4/11/2013 (fs. 1549) comparecieron todos quienes estuvieron presentes en la convocatoria anterior, incluidos varios vecinos, y se evaluó con los representantes del Estado Nacional y el GCBA alternativas para la solución habitacional de los ocupantes del inmueble, dado que conforme la verificación efectuada por el Tribunal, ninguno de los bienes informados por los ocupantes se encontraba en condiciones jurídicas viables para ser adquiridos. El propietario concedió otro plazo, hasta el mes de marzo de 2014, manteniendo el valor de \$800.000, en tanto se mantuvieran las condiciones de mercado. Señalé a los habitantes del bien que en ese lapso debían realizar importantes esfuerzos para constituir la cooperativa, avanzar en el hallazgo de una vivienda y obtener los créditos necesarios para adquirir una propiedad. Asimismo, el Sr. Procurador General de la Ciudad manifestó que, luego de analizar la situación de las familias que ocupan el inmueble, se había determinado preliminarmente cuáles son los casos que pueden acceder a los sistemas de financiamiento del IVC de conformidad con la normativa vigente, mediante el procedimiento de la ley 341. También que se encontraban disponibles los importes, en carácter de subsidio, previstos en el dec. 690 que correspondan en cada caso. Estimó que concluirían con estos procedimientos en el primer trimestre de 2014. Por su parte, la Comisión de Tierras se comprometió a realizar las mejoras necesarias en el inmueble para hacerlo

habitabile y seguro, a la suscripción de las escrituras en forma gratuita y a acompañar al grupo social para la concreción de la cooperativa y los trámites que ello implicara. Se dejó constancia que la tasación fiscal del inmueble alcanzaba la suma de \$636.000. Los ocupantes se comprometieron a concluir los trámites de conformación de la cooperativa.

18.- A fs. 1552/1553 (4/11/2013) y 1586/96 (3/12/2013) los ocupantes acompañaron las constancias de inicio de los trámites de conformación de la cooperativa, denominada "Cooperativa Crecer en Ministro Brin" e informaron que ya habían efectuado el curso de capacitación requerido por el INAES. El 13 de diciembre de 2013 (v. fs. 1623), ordené librar oficio al INAES para que dispusiera las medidas necesarias para la aprobación de la Cooperativa formada por los ocupantes, lo que reiteré el día 14 de febrero de 2014, solicitando que se diera preferente despacho a la resolución del pedido de aprobación de la cooperativa (v. fs. 1642), en razón de tratarse de un trámite coadyuvante para la búsqueda de una situación habitacional permanente en el caso.

A fs. 1711/1713vta. (21/3/2014) obra la resolución del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social por la que se aprobó el estatuto y se autorizó a funcionar como cooperativa a la "Cooperativa de Vivienda Crecer en Ministro Brin Limitada". A fs. 1600/1619 se agregó un informe de la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social Padre Carlos Mugica, con la situación familiar por hogar.

19.- El día 11/12/2013 realicé una inspección ocular del inmueble (fs. 1622), donde pude comprobar tanto el estado deficitario de la vivienda como la voluntad de la mayoría de los vecinos de comprometerse con la construcción de una solución habitacional. También escuché a quienes manifestaron su intención de dejar el inmueble. En la ocasión, arquitectos de la Facultad de Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires explicaron los lineamientos del plan de reforma del inmueble con fondos no reembolsables, que habrán de ser provistos por el Plan de Tierras del Gobierno Nacional.

20.- A fs. 1649/1653 (7/3/2014) el GCBA acompañó un informe del IVC, con la descripción de las tareas desarrolladas, e informó que la persona que había resultado adjudicataria para el otorgamiento del crédito previsto por la ley 341 era la Sra. Verónica Carrizo, por un monto de \$406.364, pudiendo acceder con ello a un inmueble con precio de hasta \$507.000; También podría resultar beneficiada la Sra. Ramona López, con un préstamo de \$346.364. A fs. 1669/1688 (21/3/2014) se agregó el Informe Socio Ambiental elaborado por la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social (Programa Padre Carlos Mugica). A fs. 1693/1706 (21/3/2014) se agregó el presupuesto y el plan de refacciones a realizar en el inmueble, elaborado por arquitectos de la FADU.

21.- A la audiencia convocada para el día 25/3/2014 (v. fs. 1711), no compareció ninguna autoridad del GCBA, pero sí los arquitectos de la FADU y el licenciado que elaboró el informe socio ambiental, junto con el letrado del Plan de Tierras. La letrada patrocinante de los ocupantes manifestó que la Sra. Ramona López había suscripto la documentación para el otorgamiento del préstamo ante el IVC, restando definir el otorgamiento del crédito al Sr Mendoza. Además, informó que los ocupantes habían concurrido a la comisión de Tierras para tramitar el otorgamiento del subsidio para realizar las reformas en el inmueble. La incomparecencia de las autoridades del GCBA impuso la fijación de una nueva audiencia a los fines de construir una solución habitacional viable para las familias que residen en el inmueble. Asimismo, dispuse que el IVC evaluara la situación crediticia del Sr. Mendoza.

A fs. 1722 (3/4/14) la Defensora de Menores solicitó que se diera intervención al Ministro de Ambiente y Espacio Público del GCBA, para que tomara las medidas necesarias para limpiar el terreno lindero al inmueble, dado su elevado estado de contaminación, lo que ordené.

22.- En la audiencia del día 4 de abril de 2014 (v. fs. 1733), los representantes del GCBA explicaron que la incomparecencia a la audiencia anterior se debió a que se transmitieron en forma errónea el horario de celebración. Indicaron que se concretó con el IVC la conclusión de los trámites necesarios para que se le otorgara el préstamo al Sr Mendoza, lo que permitía ampliar la base de sustentación económica para la compra del inmueble por los vecinos. El representante del Ministerio de Desarrollo Social manifestó que para las familias que se retiren del inmueble que no formen parte de la Cooperativa el subsidio a otorgar es de \$10.800 en 10 cuotas de \$1.800.

En dicha oportunidad pregunté si el GCBA verifica las condiciones de habitabilidad de los lugares a donde se traslada el ocupante utilizando el subsidio otorgado por el GCBA, contestando que se hacen informes luego de que se traslada la persona a otra vivienda, para verificar si reúne las condiciones de habitabilidad. Además aclaró que no recibirán el subsidio las personas que reciban el préstamo hipotecario del IVC. Le pregunté al representante del IVC por qué no otorgaban préstamos a cooperativas, y me contestó que sí lo otorgaban, pero que el presupuesto para ello está agotado y existen otras cooperativas a la espera de que se lo otorguen. Le requerí que en el plazo de diez días presente un informe de cómo se otorgaron los créditos a cooperativas en los últimos tres años, indicando las partidas presupuestarias correspondientes a cada ejercicio, montos asignados, nivel de ejecución de la partida presupuestaria y eventualmente, dando cuenta de los actos administrativos que hubieran autorizado la traslación de la asignación de créditos de un ejercicio fiscal a otro, lo cual no fue

cumplido. Además, debería informar si se encuentran en condiciones de otorgar escrituras gratuitas, tal como fue ofrecido por el Estado Nacional.

Asimismo, le pedí al Ministerio de Desarrollo Social que informara la fecha de otorgamiento del subsidio para las familias que no contaban con el préstamo del IVC. La Procuración General del GCBA manifestó que para el otorgamiento del crédito resultaba necesario que el bien se encuentre tasado por el Banco Ciudad, para determinar si puede ser objeto del préstamo, para lo cual requerí que ese trámite se realizara a la mayor brevedad posible. En cuanto al título de propiedad, que debía ser tenido a la vista para la tasación, ordené que se expidieran las copias certificadas de los instrumentos obrantes en autos.

Se acordó que el inmueble se escriture a favor de las familias que conforman la cooperativa. Solicité al representante del IVC que mediante correo electrónico informara los requisitos faltantes, para facilitar la conclusión de los trámites de otorgamiento de los préstamos hipotecarios, y encontrar una solución definitiva de vivienda a los ocupantes.

A fs. 1768/1773vta. (22/4/2014) el Banco de la Ciudad de Buenos Aires informó que había realizado la tasación del inmueble acompañada en los términos de la ley 341 CABA, por intermedio de tasadores de inmuebles de la Gerencia de Operaciones del banco.

A fs. 1776 obra el informe del IVC respecto de la situación de los créditos preadjudicados (Sra. Verónica Carrizo, Sra. Emilia Ramona López y Horacio Alcides Mendoza).

23.- En la audiencia del día 28/04/2014 (v. fs. 1778/1779) a la cual comparecieron representantes del GCBA, no ya el Sr. Procurador General, y del Estado Nacional, se estableció que el monto en calidad de préstamo hipotecario otorgado alcanzaría la suma de \$706.364, y el subsidio (dec. 690) para las 13 familias que no obtuvieron el préstamo hipotecario arrojaría la cantidad total de \$136.500, aceptando el Sr. Librandi como monto total de venta de la propiedad la suma de \$846.000 por el plazo de sesenta días hábiles, a contar desde ese día. El IVC se comprometió a concluir en ese lapso los trámites necesarios para la escrituración del bien a favor de los ocupantes que conforman la cooperativa, consistentes en la verificación técnica mediante un arquitecto, la obtención de informes de inhibiciones de los adquirentes, así como el de dominio del inmueble. Además, el representante de la Procuración se comprometió a analizar la posibilidad de que se exima de costos registrales y de transferencia del dominio. El representante del Estado Nacional pidió que en la verificación técnica se tenga en cuenta que se trata de un inmueble a refaccionar, tal como surge del plan de mejora edilicia elaborado por profesionales de la FADU.

24.- A fs. 1787/1803 (15/5/2014) el representante del IVC (Dr. Lagorio) acompañó el informe técnico efectuado por la arquitecta del IVC, del cual resulta que el inmueble resultaría inhabitable y no podría ser considerado apto para el otorgamiento del préstamo hipotecario.

25.- En la audiencia celebrada el día 27/05/2014 (fs. 1818), se planteó el problema del informe técnico del IVC y las alternativas que existirían para solucionarlo. El representante del IVC aceptó que se realizaran las mejoras necesarias y una nueva verificación para culminar el trámite. Señaló que para el otorgamiento del préstamo la vivienda debe ser habitable y existe una responsabilidad frente a ello si se autorizara en este estado.

En esa oportunidad señalé que lamentaba que el IVC hubiera dispuesto la inspección por un arquitecto una vez que se había alcanzado un acuerdo con los restantes sujetos intervinientes y no hubiera dado cuenta de ello en las primeras audiencias en las que estuvieron presentes. Además destacué que siempre se requirió que en las audiencias comparecieran representantes del GCBA con facultades para tomar decisiones, y que si los pasos a seguir son los indicados por el IVC, los debió haber informado tempranamente, para tomar las medidas necesarias para subsanarlo.

El representante de la Procuración señaló que no era responsabilidad del IVC verificar previamente el estado del inmueble objeto del préstamo, sino que debía intervenir cuando lo otorga y el representante del IVC destacó que desde que comenzó a participar en el proceso dio respuesta inmediata a todos los requerimientos. Por su parte, el arquitecto de la Comisión de Tierras destacó que el informe de la arquitecta del IVC no era novedoso, sino que el estado del inmueble fue lo que dio motivo al proyecto de refacción presentado en autos y que era necesario que el bien se encontrara a nombre de los ocupantes para otorgar el subsidio para la reforma, pues tiene una finalidad social. Además, señaló que el propietario no autorizó la realización de refacciones antes de concretar la venta.

La Defensora de Menores preguntó al representante del IVC si era posible adelantar el préstamo hipotecario con el compromiso de que se realizaran las mejoras en un tiempo concreto, con el acuerdo del Estado Nacional de otorgar el subsidio para refaccionar, aquél contestó que el estado de la vivienda era alarmante y complejo, y que era necesario establecer que los vecinos aceptarían dejar por partes o sectores el inmueble y que el Estado Nacional se comprometiera a realizar un plan de obras, dando el subsidio, con plazos y controles por etapas.

Le pregunté al representante del IVC si, de haber un compromiso de inicio de obra dentro de los sesenta días, estaría en condiciones de otorgar el préstamo, y contestó que tienen un procedimiento administrativo que

cumplir, pero que podría estar acordado el préstamo si existiera un plan de trabajo de refacción acordado. En cuanto a la escrituración, señaló que no existe óbice para que pueda ser realizado en forma gratuita por la Nación, y que se comprometía a obtener los informes de inhibiciones de los adquirentes. En dicha oportunidad fijé una nueva audiencia para que los arquitectos establecieran las refacciones que se debían realizar en el inmueble, de acuerdo a lo expuesto por los asistentes en la audiencia, y el plan de trabajo a seguir, indicando los plazos más breves posibles en los que podrían disponerse de los fondos, tanto por parte del IVC, como de la Comisión Nacional de Tierras.

26.- A fs. 1825 (28/5/2014) dispuse la citación de las personas que no conformaron la Cooperativa de Vivienda Crecer en Ministro Brin Limitada, Norma Beatriz Saracho, Verónica Carrizo y Mercedes Miranda a una audiencia, a fin de colaborar en la elaboración de una solución habitacional.

27.- A la audiencia del 02/06/2014 (v. fs. 1895) compareció la arquitecta del IVC que elaboró el informe técnico, Arq. Viviana Liptak, quien explicó los problemas que presenta el inmueble, produciéndose un debate con el arquitecto de la FADU —quien acompañó un Proyecto de Recuperación Edilicia y Plan de Obras, Cooperativa de Vivienda Crecer en Ministro Brin—, como así también con los representantes de la Comisión de Tierras, luego de lo cual se propuso realizar un nuevo plan de trabajos, incluyendo algunas de las objeciones planteadas, con la posibilidad de que transitoriamente los ocupantes de la parte de atrás del inmueble se trasladaran a otro lugar mientras se realicen las refacciones, que deberían ser de mayor envergadura en ese sector. El representante del Estado Nacional señaló que podría aumentarse el monto del subsidio para brindar una mejor calidad de vida de los ocupantes, si así lo requirieran las modificaciones que habría que realizar.

El representante de la Procuración del GCBA refirió que la arquitecta del IVC expresó una opinión, pero que era necesario que intervenga el organismo competente (DGROC) para aprobar los planos y la obra y que en el momento en que se planteó la posibilidad de obtener un crédito del IVC no se conocía con detalle las condiciones de habitabilidad del inmueble. Pregunté por qué no se informó antes acerca de tal necesidad dado que especialmente había requerido que indicara si quedaban trámites pendientes, a lo cual contestó el representante del IVC que era necesario confrontar los informes de la arquitecta del IVC y los de la FADU y que había cuestiones no contempladas que ponían en riesgo la vida de las personas que residen en el inmueble, por lo que si avanza el trámite lo harían incurrir en negligencia y en una falta de cuidado de su parte.

Luego pregunté a la arquitecta del IVC qué considera necesario refaccionar para convertir el inmueble en habitable, indicando una lista de tareas, y luego requerí al arquitecto de la FUBA que indique si aquéllas fueron contempladas en su plan de obra, solicitando que reformulen para una próxima audiencia el proyecto de plan de obra de forma tal que resulte viable para el IVC.

La Defensora de Menores preguntó al representante del IVC si existía alguna posibilidad de otorgamiento del crédito hipotecario sin que el inmueble esté en condiciones de habitabilidad según el criterio de ese organismo, a lo cual contestó que solamente con orden judicial.

Señaló que si el plan de obras se adecua a las objeciones planteadas por la arquitecta, es aprobado por la DGFOC y DGROC, los ocupantes prestan conformidad y se lo exime de responsabilidad al IVC, estarían en condiciones de otorgar el préstamo.

Allí señalé que no era razonable, si la voluntad era alcanzar un acuerdo, la actitud puesta de manifiesto a lo largo de las audiencias, de agregar a cuenta gotas requisitos y organismos que debieran intervenir, cuando más de una vez solicitó claramente que se explicitaran los requerimientos con tiempo y no cuando la eventual solución conciliada corre contra reloj, por lo establecido en audiencias previas. Por ello convoqué a una nueva audiencia, solicitando a todos los involucrados que evalúen si es necesaria la participación de alguna otra área del GCBA a fin de poder concretar una solución al caso, y al representante de la Procuración del GCBA que, de considerar ello así, concurra a la audiencia con algún representante del área respectiva.

28.- Tras la audiencia, a fs. 1901, en atención a la situación de alto riesgo expuesta por la arquitecta del IVC, que exigía una actuación preventiva, dispuse que la Subsecretaría de Emergencia del GCBA, Dirección General de Guardia de Auxilio, en el plazo de 24 horas, se constituyera en el inmueble para apuntalar la estructura edilicia y colocar barandas en las escaleras y matafuegos según la normativa vigente —puntos vinculados con lo objetado por la arquitecta del IVC—.

Asimismo, solicité al Ministerio de Desarrollo Social que personal idóneo para asesorar en los términos de la res. 1554 MDSGC/08. Art- 3º, inc. "b, concurra a las audiencias fijadas el día 9 de junio a las 09.00 y 11.00 horas con los ocupantes que no conforman la cooperativa. Además, hice saber a la Procuración Gral del GCBA que a la audiencia del 6 de junio, debía acompañar una actualización del listado de bienes de herencias vacantes obrante a fs. 1328/1363 e indicar cuáles estarían disponibles para ser ocupados por personas socialmente vulnerables.

También dispuse citar a la audiencia al Subsecretario de Fortalecimiento Familiar y Comunitario del GCBA, para que informara respecto de lo comunicado por el Defensor del Pueblo mediante res. 1190/2013, en la que se

le indicaba la realización de diversas tareas.

29.- A fs. 1928 (4/6/2014), a pedido de los vecinos, ocupantes del inmueble, ordené citar al Responsable del Instituto de la Vivienda, a la audiencia fijada para el pasado viernes 6 de junio de 2014, a fin de posibilitar el desarrollo de un trabajo efectivo en procura de buscar una solución habitacional. A fs. 1930/1936, obra el informe de lo actuado por la Guardia de Auxilio del GCBA, remitido por correo electrónico, redactado el 04/06/2014, del que surge que la del inmueble es una estructura de muy antigua data, básicamente hecha de madera y cubiertas de chapa acanalada, inspeccionado e intervenido muchas veces por la Guardia de Auxilio, en el cual se han construido varios puntalamientos con puntales y vigas vinculantes conformando un sistema estructural provisorio y suplementario en el sector del frente; su estado actual de conservación es altamente precario, en especial en las escaleras, las que en diversas partes como los limones se encuentran en estado de degradación que hace dificultoso reponer peldaños faltantes.

Se aclaró allí expresamente que "Por el momento, no hay peligro inmediato de derrumbe y no se requiere apuntalamiento, no obstante, se asistirá con alguna acción reparatoria", en carácter de emergencia, "...instando a encarar de inmediato acciones de reconstrucción para eliminar riesgos a los ocupantes". Se aclaró, asimismo, que en el lugar se cocina con gas en garrafas y se percibió olor a gas, siendo ese un factor de peligro. El estado de la vivienda fue calificado como ruinoso generalizado y se recomendó contar con la supervisión de un profesional matriculado.

30.- En la audiencia celebrada el día 06 de junio de 2014, el arquitecto de la FADU presentó un nuevo plan de obra, teniendo en cuenta las objeciones planteadas en la audiencia anterior, con un cronograma de inicio en la primera semana de agosto, y conclusión el día 28 de noviembre de 2014; en él, se pautó la demolición y construcción de partes del inmueble y la instalación de un sistema hidráulico para la extinción de incendios, más allá de la colocación de matafuegos pautada por la profesional del IVC como necesaria.

El representante de la Comisión de Tierras manifestó que los fondos necesarios para realizar la obra podían ser aportados por el organismo, y que se ha dado curso al expediente, transfiriéndose oportunamente las sumas a la cooperativa para que contrate los trabajos, y al profesional que dirigirá la obra, con la supervisión de la Comisión de Tierras.

El Dr. Estivariz Barilati, del IVC, informó que los préstamos a los vecinos que calificaban para obtenerlo se encontraba acordado, y que una vez acreditadas las condiciones de habitabilidad y ejecutadas las obras se entregarían los fondos.

La Defensora de Menores señaló que el planteo efectuado importaba volver a etapas ya superadas en las sucesivas audiencias celebradas.

Cuando le pregunté al Dr. Estivariz Barilati cuál era la solución habitacional que proponía el GCBA para que las familias que ocupan el inmueble tuvieran una vivienda digna, contestó que era el subsidio del dec. 690 y el préstamo hipotecario previsto en la ley 341. Señaló que si el Estado Nacional asumía el compromiso de garantizar la seguridad de las familias y de todos los habitantes del inmueble durante el tiempo que duren los trabajos a iniciarse en el mes de agosto, con el previo traslado de los ocupantes, se exonerara de responsabilidad al IVC y se homologara judicialmente el acuerdo, otorgarían el préstamo hipotecario. El Estado Nacional manifestó que solamente podía asumir la responsabilidad de controlar la obra, que estaría a cargo de un director que tendría responsabilidad por su ejecución.

31.- A fs. 1997 —en acta siguiente a la audiencia, por su solicitud, motivada en la urgencia que presenta el caso por los tiempos que insumirían los trámites a concretar—, dictaminó la Sra. Defensora de Menores; solicitó que se resuelva la cuestión planteada, teniendo en cuenta que las nuevas propuestas formuladas por los arquitectos de la FADU darían respuesta a la compleja situación habitacional que atraviesan los ocupantes del inmueble. Pidió que se ordene al IVC que libere los fondos ya aprobados, que el Ministerio de Desarrollo Social entregue los subsidios comprometidos y que la Dirección de Tierras otorgue el subsidio para el inicio inmediato de las obras, comprometiéndolo a todos los operadores en la ejecución del acuerdo.

32.- La reseña efectuada en los puntos anteriores tiene por finalidad facilitar la evaluación del caso a todos quienes tengan o puedan tener que intervenir en la causa. Da cuenta de la evolución habida en la búsqueda de una solución que garantice los derechos constitucionales de los involucrados y del rol que le cupo a cada uno de los sectores intervinientes.

El obligado directo en materia de derechos humanos es el Estado, aun cuando ellos deben ser también respetados en las relaciones entre particulares, lo que genera a menudo tensiones que deben ser resueltas por el sistema de justicia, porque no siempre los presupuestos públicos prevén o ejecutan adecuadamente las partidas necesarias para dar satisfacción a la demanda social en la materia.

A ello se suma que buena parte de los operadores jurídicos argentinos consideran que las normas de los tratados resultan programáticas y no operativas o dan por satisfechas las exigencias constitucionales con la verificación de la existencia de políticas públicas ineficientes para dar satisfacción razonable y adecuada a estos derechos, lo

que dista de satisfacer los derechos constitucionales involucrados, en los términos de aplicación de los tratados.

33.- Al pronunciarse en el caso "Q. C., S. Y. c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/amparo" (Q.64.XLVI, del 24 de abril de 2012, Fallos 335: 452.), la Corte Suprema de Justicia de la Nación enunció el criterio de efectivización jurídica de los derechos sociales plasmados en los tratados internacionales de derechos humanos incorporados a la Constitución Nacional y, en particular, los alcances del derecho a una vivienda digna, con criterio que puede considerarse establecido como precedente, en razón de la remisión luego hecha a esa decisión en el caso "A.R.E.M. c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/amparo", del 11 de diciembre de 2012 (A.294.XLVII, La ley 2013-A, 417 (bajo esa carátula, el tribunal sentenció en varios procesos acumulados: F. 59.XLVII, "F., R. L. c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/amparo"; F.243.XLVII; "F., R. V. c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/recurso de inconstitucionalidad"; F. 244. XLVI 1, "F., R. V. c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/amparo"; G.29.XLVII. 'G., R. N. c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y otros si amparo'; G.28.XLVII. 'G., R. N. c, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y otros si amparo'; N.69.XLVII. 'Nicoli, Juan Carlos el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires si amparo').

En los considerandos 10º a 12º del voto mayoritario — los jueces Argibay y Petracchi enunciaron votos concurrentes—, se conceptualizaron los derechos sociales constitucionales y lo relativo a su exigibilidad, estableciendo que: a) No son meras declaraciones sino normas jurídicas operativas con vocación de efectividad, aspecto con relación al cual la mayoría recordó que "garantizar" significa mucho más que abstenerse de adoptar medidas que pudieran tener repercusiones negativas; b) esa operatividad tiene un carácter derivado, en la medida en que se consagran obligaciones de hacer a cargo del Estado y c) están sujetos al control de razonabilidad por parte del Poder Judicial, según 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".

34.- Como ya lo señalé en distintos tramos de este proceso, el derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la normativa internacional de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Una de las primeras referencias a este derecho es la del párrafo 1 del art. 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, generalmente considerado como el instrumento central para la protección del derecho a una vivienda adecuada reconoce "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuadas, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (art. 11) y el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales —órgano encargado de la interpretación originaria de las disposiciones del Pacto— dictó hasta ahora dos Observaciones Generales, O.G. 4 y O.G. 7 —referida al tema de los desalojos forzosos—, aunque ha sido también objeto de tratamiento en otras, como la dedicada a tratar "La igualdad de derechos del hombre y la mujer al disfrute de los derechos económicos, sociales y culturales" (O.G. 16).

En el ámbito de Naciones Unidas, el primer Relator Especial sobre la Vivienda Adecuada como Elemento Integrante del Derecho a un Nivel de Vida Adecuado y sobre el Derecho a la no Discriminación, estableció que "el derecho humano a una vivienda adecuada es el derecho de toda mujer, hombre, joven y niño a tener y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad"; definición que se encuentra en consonancia con los elementos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada tal como se define en la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas.

Aun cuando la adecuación viene determinada por factores sociales, económicos, culturales, climáticos, ecológicos y de otra índole, el Comité consideró que es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta a estos efectos en cualquier contexto determinado; entre los que figuran: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) accesibilidad; f) lugar, y g) adecuación cultural (puede consultarse el texto en el sitio Web oficial del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, <http://www.ohchr.org>). El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) establece para el Estado la obligación de adoptar medidas de aplicación de los derechos en él consagrados "...hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos...reconocidos" (art. 2.1.).

En vinculación con el tema, la Observación General N° 7 determinó que los desalojos no deben tener como resultado dejar sin hogar a las personas o exponerlas a otras violaciones de los derechos humanos; si los afectados no pueden proporcionársela, el Estado debe disponer medidas adecuadas hasta el máximo de los recursos disponibles (punto 16).

Esa referencia de la norma constitucional determina que, ante la constatación de un supuesto de vulnerabilidad en el que no aparece adecuadamente satisfecho el derecho, la asignación presupuestaria y las políticas que la

determinan y son determinadas por ella, pasen a integrar el universo de cuestiones justiciables.

35.- Los distintos componentes del sistema federal argentino deben desarrollar políticas concretas en materia habitacional; pero, aun cuando la obligación primaria recae en las provincias y en la Ciudad Autónoma, ello no libera al Estado federal de responsabilidad en la materia; pues así lo dispone expresamente, para el ámbito regional, el art. 28 de la Convención Americana de Derechos Humanos y, a nivel global, el artículo 29 de la Convención de Viena Derecho de los Tratados, establecida en el ámbito de Naciones Unidas.

36.- Es claro, y debía serlo para cualquier persona que evaluara con un mínimo de interés y de seriedad las constancias de la causa, que el inmueble que actualmente habitan los vecinos de Ministro Brin no es habitable.

En las conclusiones del informe socio ambiental producido por la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social se indicó el caso del inmueble de autos presenta: "...Actores de varias clases, cada uno inamovible en su posición, un depósito de residuos sólidos en el lote contiguo, a cielo abierto y sin control, cloacas y desagües pluviales deteriorados, aguas grises estancadas y expuestas, contenidos en una construcción tambaleante en la cual conviven 40 personas agrupadas en 15 familias, de las cuales el 20% de ellos no sobrepasan los 9 años de edad son en resumidas cuentas las variables y las circunstancias que rodean a este caso tan especial...".

Frente a tal situación no podría, en Justicia, adoptarse una solución prescindente de la suerte de esos grupos familiares que habitan en el barrio de la Boca desde hace generaciones, imponiéndoles una solución que, como dice la expresión popular, es "pan para hoy y hambre para mañana", dada la limitación temporal de los subsidios ofrecidos por el gobierno local.

Por otra parte, estos vecinos viven en condiciones deficitarias y riesgosas desde hace tiempo; pero ha sido a través del trámite de esta causa que esas circunstancias han alcanzado algún grado de visibilidad para el Estado, pues bien podría haber ocurrido un desastre antes de ahora, sin que ningún funcionario del gobierno local hubiera movido un dedo por mejorar las condiciones edilicias que ahora invocan como fundamento para la no concreción del esfuerzo que se vino realizando durante los últimos meses y de la que los organismos de la administración local tenían conocimiento cabal por lo menos desde septiembre de 2011, cuando se efectuó el relevamiento del inmueble por el Programa Buenos Aires Presente (fs. 1011/1012).

Si hay un riesgo asociado con lo que ocurre en el inmueble de Ministro Brin, está en gran medida ligado, pues, a la dejadez burocrática evidenciada por el gobierno metropolitano en este tema; pues es claro que hace tiempo que la administración de la Ciudad tiene conocimiento del estado del inmueble y nada ha hecho por mejorar la situación de quienes allí habitan, limitándose a invocar la cuestión para deconstruir los avances que se fueron logrando en el proceso, tras haber participado de la puesta en marcha del esfuerzo desplegado por los vecinos, el propietario, y todos quienes participamos y participaron de buena fe en la iniciativa desplegada en este proceso.

37.- Los vecinos de Ministro Brin son personas que padecen; la vivienda en la que se asienta su hogar presenta graves deficiencias, se encuentran, pues, en situación de vulnerabilidad social evidente. Lo sé porque, además de leer los informes agregados desde hace tiempo al proceso, estuve allí, junto con la Secretaria del Juzgado, la Sra. Defensora de Menores, los representantes de la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social y los arquitectos del equipo de la FADU; con ostensible ausencia de los representantes de las distintas áreas del gobierno de la Ciudad que participan del trámite del proceso.

Si quienes intervienen en autos por la Procuración y el IVC no conocían el estado del inmueble, tal ignorancia les es exclusivamente atribuible, pues en autos había información suficiente y bien pudieron haber compartido aquella inspección ocular, aunque eligieron no hacerlo.

Tal situación determina que las posteriores invocaciones en orden al desconocimiento de la situación del bien por parte de los representantes del IVC no pueda ser atendida, por aplicación del principio según el cual no cabe en derecho escuchar al que invoca su propia torpeza y mucho más cuando de ello se deriva una actuación que contraría los principios de lealtad, probidad y buena fe que deben regir en el trámite del proceso.

38.- Tanto en la inspección ocular que realicé como en las audiencias a las que concurrieron los vecinos, encontré en ellos a personas dispuestas a realizar un esfuerzo por mejorar su situación actual, hombres y mujeres que sufren pobreza, quienes se han organizado jurídicamente bajo la forma de una Cooperativa de Vivienda, recibiendo capacitación para poder encarar una solución que los hará artífices de la construcción de las soluciones a los problemas acuciantes que los aquejan, en una forma digna, socialmente valiosa.

Se trata de gente de trabajo, cuyos hijos concurren a escuelas de la zona, quienes atienden cuestiones de salud en una salita próxima al inmueble, cuya médica concurrió el día de la visita para expresarme que desde que había tenido inicio el proceso de evaluación de la posibilidad de compra del inmueble por los propios vecinos ella había notado un notorio cambio en el estado de ánimo de ellos, en sentido positivo, de recuperación de la esperanza frente a un panorama que se avecinaba como negro. Concretamente, me dijo que habían recuperado la autoestima.

Debo señalar que la visita realizada fue emocionante, tanto para mí como para quienes me acompañaron. En ella

encontré a personas dignas, dispuestas a asumir responsabilidades si se les daba una oportunidad; algo a lo que no están acostumbrados. Y volví del lugar con un nudo en la garganta, esperando poder dar una respuesta constitucional adecuada a quienes, por años de desprotección efectiva, tienen más razones para desconfiar de los poderes del Estado que para creer en él.

38.- El sistema constitucional argentino es claramente inclusivo, en un grado mayor que el de muchos otros del mundo y los jueces debemos trabajar por dar plena vigencia a las normas constitucionales.

En el caso, más allá de poner fin al trámite del proceso, la solución que se ha venido intentando construir a partir de la audiencia del 18 de septiembre de 2013 (fs. 1277), permitiría avanzar en términos de inclusión, superando el conflicto inmediato con una construcción social valiosa como es la de los vecinos gestionando una solución que los lleva a la condición de propietarios del bien que habitan desde hace tanto tiempo, integrados a la comunidad en la que viven, en el barrio y lugar en el que varios de ellos nacieron, como me lo expresaron al visitarlos.

No puedo dejar de señalar que, como juez, me ilusioné seriamente con la posibilidad de una solución de la que participaran los representantes de la Ciudad y de la Nación, por sobre cualquier diferencia entre ellos en términos políticos. Por un tiempo creí estar ante gestos de madurez, de construcción de soluciones complejas, conciliadas entre actores institucionales diversos; pero en la audiencia del pasado viernes advertí, a partir de la postura regresiva de la Procuración de la Ciudad, que interpuso una apelación con vocación objetivamente dilatoria y obstruccionista, y del IVC —que volvió las cosas al punto de partida, soslayando el tiempo y el esfuerzo de mucho— que se había tratado sólo de un espejismo. Y lo lamento.

39.- Es la Ciudad, como entidad estadual directamente responsable del respeto y garantía de los derechos humanos de naturaleza social en esta jurisdicción, la que debe afrontar de modo principal la solución del problema habitacional de estos vecinos.

Sus representantes no han ofrecido más alternativa que la de los créditos hipotecarios del IVC, que podrían dar solución a la situación de algunos de ellos —algo que tampoco puede tenerse por cierto— o los subsidios temporales reiteradamente mencionados en el proceso; vía por la que no es posible que estas personas alcancen una solución habitacional adecuada, permanente.

No puede soslayarse el gesto solidario encarado por los vecinos que calificaron para los préstamos del IVC, quienes, en lugar de optar por una solución individual, decidieron participar del esfuerzo común con sus vecinos. Sin ese aporte el proyecto que encararon no hubiera tenido posibilidades de progresar.

Frente al requerimiento de tal solución habitacional, los representantes del gobierno local —en particular lo hizo el Dr. Siffredi, quien concurrió por la Procuración a la audiencia del día 02/06/2014 (fs. 1895) y también el Dr. Estivariz Barilati, por el IVC (fs. 1521)— invocaron un argumento pretendidamente igualitario, como sería el que el otorgamiento de cualquier suma para la solución del caso, en situaciones no ajustadas plenamente a la legislación metropolitana en la materia, afectaría los derechos de otros pretensores a tales ayudas; olvidando que el principio que opera en un caso de esta naturaleza es el igualitario estructural y no el igualitario formal.

La negativa formal que ahora se enuncia —tras haber indicado los representantes de distintas áreas de la administración local que podrían soslayar requerimientos formales en pos de una solución efectiva a un problema como el de autos—, parte de una visión errónea del problema, porque de lo que se trata en casos de vulnerabilidad social grave, como la del caso, es de disponer medidas de acción positiva o afirmativa, las que, claro está, no siempre han de soportar un test de razonabilidad desde una concepción clásica del principio de igualdad; pero es necesario comprender que no aspiran a ello. Por el contrario, se establecen con plena conciencia de la necesidad de trabajar sobre las asimetrías estructurales, para aproximarse a cierto estado deseable de igualdad efectiva de oportunidades.

Se trabaja con situaciones en las que la desigualdad es consecuencia de circunstancias estructurales sobre las que hay que actuar para evitar la perpetuación de situaciones de inferioridad.

Tras la reforma constitucional de 1994, el reconocimiento constitucional de las acciones —afirmativas vino a confirmar que la concepción de la igualdad con sentido estructural debe complementar la idea de igualdad como no discriminación y esa versión combinada guiar nuestra interpretación del art. 16 de la Constitución Nacional y la resolución de los casos en los que esa igualdad se encuentra vulnerada por actos u omisiones del Estado o de los particulares. Hoy la Constitución no se limita a establecer lo que el Estado no puede hacer, sino que nos indica lo que debe hacer. Las acciones positivas son una institución a favor de la igualdad como ideal social, no sólo como forma de tratar a los individuos (conf. GROSSMAN, Lucas Sebastián, "La igualdad estructural de oportunidades en la Constitución Argentina", en "El Derecho a la Igualdad. Aportes para un constitucionalismo igualitario", V.V.A.A., Marcelo Alegre y Roberto Gargarella, coordinadores. Lexis Nexis. Buenos Aires, 2007, págs. 199 a 226).

El carácter socioestructural de una desventaja es relevante tanto para definir la extensión de la obligación social, de paliarla como para entender el tipo de remedios necesarios para hacerlo. Si la sociedad tiene una mayor

responsabilidad frente a aquellas desventajas que pueden atribuirse más directamente a su estructura, esto quiere decir que los remedios deben enfocarse específicamente en tal estructura. El remedio debe ajustarse a la fuente de desigualdad, enervando los factores que afectan en forma desigual la capacidad de competir de los integrantes del grupo (conf. Grossman, Lucas Sebastián, "La igualdad estructural de oportunidades en la Constitución Argentina", op. cit.).

Y frente al argumento de la inelasticidad del presupuesto, cabe señalar que la Ciudad no demostró que mediara agotamiento de partidas, ni cumplió con el requerimiento que le formulé para que aportara información sobre su ejecución, necesaria para evaluar la afectación hasta el máximo de los recursos disponibles, en los términos del PIDESC. Tales omisiones permiten presumir que no existe problema alguno de ejecución presupuestaria vinculado con la solución de este caso, lo que es consistente con lo afirmado en las audiencias en cuanto a que los créditos hipotecarios acordados se encontraban financieramente disponibles y que los vecinos que no calificaban para ellos podían percibir íntegramente los subsidios en un solo pago y no en cuotas.

Si ello no bastara, cabe recordar que, tal como lo estableció la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el caso "Rubén Badín" (Fallos 318:2002, considerando 9º, año 1995) "...las carencias presupuestarias, aunque dignas de tener en cuenta, no pueden justificar transgresiones.. Privilegiarlas sería tanto como subvertir el Estado de Derecho y dejar de cumplir los principios de la Constitución y los convenios internacionales que comprometen a la Nación frente a la comunidad jurídica internacional, receptados en el texto actual de aquélla (art. 5º, inc. 2º de la Convención Americana sobre Derechos Humanos)", criterio luego reiterado en el caso "Verbitsky, Horacio s/habeas corpus", Fallos 328:1147 (2005), considerando 28º).

En razón de lo expuesto, calificada doctrina en materia de derecho financiero sostiene que el criterio a aplicar en el diseño de normas presupuestarias debe ajustarse al "principio financiero sustantivo de razonabilidad", según el cual la actividad financiera pública debe ser un medio adecuado para asegurar el ejercicio habitual de los derechos fundamentales (conf. CORTI, Horacio G. "Derecho Constitucional Presupuestario", Lexis Nexis. Buenos Aires, 2007, pág. 697).

Es claro que el Estado, nacional, provincial o de la Ciudad, deben desarrollar políticas realistas que procuren progresos efectivos en materia de satisfacción de los derechos fundamentales. Hace ya tiempo que la Corte exige que quien invoca una limitación presupuestaria o el desequilibrio financiero generado por la norma que se cuestiona, muestre sus cuentas, exponga los números concretos (conf. H. 90. XXXIV., 13 de marzo de 2001, "Hospital Británico de Buenos Aires c. Estado Nacional (Ministerio de Salud y Acción Social)", considerandos 4º y 5º).

Y en el caso de Fallos 335:452 dijo claramente que: "Aunque se demuestre que los recursos disponibles son insuficientes, sigue en pie la obligación del Estado Parte de velar por el disfrute más amplio posible de los derechos económicos, sociales y culturales, habida cuenta de las circunstancias reinantes ... los Estados Partes tienen el deber de proteger a los miembros o grupos más desfavorecidos y marginados de la sociedad aun en momentos de limitaciones graves de recursos, adoptando programas específicos de un costo relativamente bajo (punto 4 de la Evaluación de la obligación de adoptar medidas hasta el máximo de los recursos que disponga de conformidad con un protocolo facultativo del Pacto: Declaración del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, E/C. 12/2007/1). El argumento de la utilización de los máximos recursos disponibles parece subordinado a un análisis integral por parte de la Ciudad de la asignación de sus recursos presupuestarios, que no podrá prescindir de la obligación primera que surge de los tratados a los que se comprometió la Argentina, que es dar plena efectividad a los derechos reconocidos en sus textos (Fallos 335:452, considerando 14º).

40.- La Ciudad ha contado en autos con amplias posibilidades de intervención, defensa y formulación de propuestas y alternativas.

Si bien no fue parte en el proceso principal, sí lo ha sido en el de ejecución de la condena a desalojar derivada del otorgamiento de la posesión al adquirente en remate, en los términos del art. 589 del CPCCN.

Es un deber de los jueces procurar tomar decisiones preservando el valor "justicia" mediante un procedimiento eficiente que permita el "efectivo reconocimiento de los derechos". Se trata de una de las facetas de la eficacia, cual es que en la medida de lo posible y con el debido respeto a los límites técnicos del proceso civil se logre que los derechos prometidos por las leyes de fondo se hagan realidad por medio y con motivo de un debate judicial (Peyrano, Jorge "La seguridad jurídica y el efectivo reconocimiento de derechos: valores de la escala axiológica del proceso civil", RDCO 1998 379), respetando el principio de igualdad y bilateralidad de los sujetos involucrados, teniendo en cuenta su mayor o menor grado de vulnerabilidad. La realización del valor "eficiencia" sólo reclama que ambas partes hayan tenido la oportunidad de ser oídas por el tribunal y de defenderse antes de que sus derechos resulten judicialmente dirimidos. En este caso, tanto el GCBA como el Estado Nacional a través de sus entes han tenido la debida oportunidad de ser escuchados y muestra de ello han sido las audiencias llevadas a cabo en este proceso, en las cuales han manifestado sus propuestas frente al problema habitacional que presentan los ocupantes del inmueble. No obsta a lo expuesto la circunstancia de que

aquéllos no hayan sido "partes" en el proceso principal, dado que han sido convocados en la etapa de ejecución para el cumplimiento de un deber legal, que emana de la propia Constitución y los Tratados Internacionales antes citado, y que como juez no debo desatender, dado que garantizar el acceso a una vivienda adecuada y evitar las consecuencias disvaliosas de un desalojo compulsivo, son deberes impuestos al Estado por los tratados internacionales de derechos humanos incorporados por nuestra Constitución Nacional (cfr. art. 14 bis referido al acceso a una vivienda digna, la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25) y, en particular, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que no sólo asegura un nivel de vida adecuado, sino la mejora continua en las condiciones de vida familiares (art. 11.1)

41.- De tal modo, la situación que se plantea en el caso es la siguiente: el gobierno local, tras haber participado de un proceso de construcción de una solución atípica, en la que se comprometieron los vecinos que crearon una cooperativa de vivienda y el Estado Nacional —todo ello, también, con gran esfuerzo y compromiso del personal del juzgado a mi cargo, que desarrolló ingente actividad oficiosa—, descubre que el inmueble objeto del proceso es una vivienda deficitaria en términos de habitabilidad, ello pese a que tal situación venía siendo objeto de tratamiento e información en la causa. Tal situación llevó a que los representantes del IVC retrocedieran en los términos en los que se había avanzado en la elaboración de una solución y focalizaran su argumentación en su preocupación personal por una pretensión de liberación de responsabilidad, improcedente desde el punto de vista jurídico.

Sin los fondos aportados por el IVC la solución perseguida no es factible y ellos corresponden a créditos ya aprobados a favor de algunos de los vecinos.

Como quedó claro en las audiencias, desde el gobierno de la Ciudad no se propuso una solución alternativa eficaz a la anunciada por el Dr. Estivariz Barilati en la última de las audiencias celebradas, solución que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ya juzgó como inadmisibles al pronunciarse en el caso de Fallos 335:452, ya citado, por considerar insuficiente la solución prevista en el dec. 690/2006, invocado por la ciudad en autos, o en programas que sólo aportan soluciones transitorias.

42.- 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. Que ello 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 (Fallos 335:452, considerando 17º) y en el caso, la Ciudad no propuso satisfacer las garantías mínimas que hacen al respeto de la dignidad de los habitantes del inmueble de Ministro Brin, en términos de una vivienda adecuada, de una solución estable.

Si no se concreta la solución en la que se ha venido trabajando con esfuerzo, la alternativa para la mayoría de los vecinos es, tarde o temprano, la calle. Frente a ello, y siguiendo los lineamientos establecidos por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el caso citado en el párrafo anterior, correspondería ordenar a la Ciudad que colabore con las familias que habitan el inmueble en la búsqueda de soluciones habitacionales adecuadas, entregando los fondos de los créditos hipotecarios a sus adjudicatarios y pagando a los demás subsidios habitacionales por montos razonables y por todo el tiempo que transcurra hasta que cada uno de los grupos familiares pueda alcanzar una solución habitacional definitiva. Pero en el caso concreto existe una alternativa en la que se venía trabajando que adoptaré como solución, pues es mucho más justa, eficiente y superadora, dado que permite:

- a) integrar a los vecinos afectados en la solución de su problema habitacional, en un proceso que servirá incluso para la educación, en términos de construcción de esfuerzo conjunto y trabajo en equipo, de los niños que habitan en el lugar, y que les dará la oportunidad de ejercer con dignidad su autónoma personal;
- b) permitir a esos vecinos continuar habitando en el barrio en el que muchos de ellos se han criado y en el que se encuentran las instituciones educativas y sanitarias a las que asisten;
- c) aplicar de modo más eficiente y racional los recursos con los que los vecinos de la Ciudad sostienen al gobierno local; pues con fondos destinados a una solución transitoria, como los correspondientes al dec. 690/2006, se alcanza una solución definitiva para un número importante de familias de la zona.
- d) integrar a la solución al gobierno nacional —encargado de la financiación de las reformas y del otorgamiento de la escritura traslativa del dominio— y a un equipo de trabajo de la Universidad de Buenos Aires, pública, con lo que se construye en términos de esfuerzo institucional asociado entre la Nación y uno de los gobiernos locales que participa del sistema federal, en una dinámica acorde con las previsiones del art. 28 del Pacto de San José de Costa Rica y normas concordantes.
- e) posibilitar la mejora edilicia de un inmueble en estado ruinoso, con continuidad para sus habitantes, por medio de un proyecto que supera en algunos aspectos —como el relativo al esquema de combate de incendios— los requerimientos enunciados como necesarios por la arquitecta del IVC que lo inspeccionó.
- f) concluir el trámite de ejecución en estos obrados con una solución que satisface los distintos derechos

constitucionales de los particulares involucrados; en el marco de actuaciones en las que se trabajó intensamente, con intermediación judicial. La contribución de la Nación a la solución del caso deberá comprender el seguimiento de las obras, para asegurar que ellas se desarrollen no sólo en forma adecuada desde el punto de vista del manejo de los recursos públicos, sino con seguridad para los habitantes del inmueble.

Tengo en especial consideración para decidir cómo lo hago que la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social "Padre Carlos Mugica", dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros de la Nación, cuenta con Unidad de Auditoría Interna y control de la Sindicatura General de la Nación, en los términos del artículo 100 y concordantes de la ley 24.156, lo que conlleva la fiscalización futura de la asignación presupuestaria a realizar.

43.- Los medios de prensa han dado cuenta en los últimos tiempos de diversos incendios en conventillos de La Boca, algunos de ellos calificados como "intencionales" (ver: <http://www.infobae.com/2014/02/10/1542707-se-incendio-un-conventillo-el-barrio-la-boca>; <http://www.pagina12.com.ar/diario/ultimas/20-239548-2014-02-10.html>; <http://www.diariopopular.com.ar/notas/171939-la-boca-murieron-dos-chicos-un-incendio-un-conventillo>, entre muchos otros).

Como puede que, por lo que surge de esas informaciones, exista algún interés contrapuesto a la subsistencia en la zona de inmuebles con las características del de autos, dispondré dos medidas destinadas a procurar dar alguna cobertura de seguridad en la materia: 1) requerir a los Bomberos Voluntarios de La Boca que tengan a bien concurrir al inmueble a fin de aleccionar a los vecinos sobre medidas de seguridad a observar para evitar incendios, así como en el manejo básico de matafuegos y 2) ordenar a la Prefectura Naval Argentina, fuerza de seguridad de la franja ribereña, que sus efectivos en la zona se presenten en el domicilio de Ministro Brin 1251/1257, establezcan un vínculo profesional con los vecinos, e incorporen al inmueble en su esquema de vigilancia preventiva, a fin de evitar el eventual accionar de terceros contra la propiedad y, con ello, el riesgo para quienes la habitan. Estas medidas deberán cumplirse en forma inmediata.

Por lo expuesto, en razón del principio de razonabilidad que debe regir la interpretación en la materia, y de conformidad a lo dictaminado por la Sra. Defensora Pública de Menores: resuelvo: I.- Ordenar al Presidente del Instituto de la Vivienda de la Ciudad, Sr. Emilio Basavilbaso, que, dentro del plazo de cinco días y bajo apercibimiento de ejecución, deposite las sumas correspondientes a los créditos acordados por la suma de setecientos seis mil trescientos sesenta y cuatro pesos (\$706.364) a Horacio Alcides Mendoza y Ramona Emilia López en una cuenta a nombre de estos autos y orden del tribunal, que sus representantes deberán abrir a tal efecto en la Sucursal Tribunales del Banco de la Nación Argentina; II.- Ordenar a la Sra. Ministra de Desarrollo Social del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Lic. Carolina Stanley, que dentro del plazo de cinco días y bajo apercibimiento de ejecución, deposite la suma de ciento treinta y seis mil cincuenta pesos (\$136.050), correspondiente a los subsidios de los que resultan acreedores Lorena Celina Adorno, Claudia Patricia Iunovich, Ema Barrio, Gabriel Alejandro Reinoso, Osvaldo Héctor Vargas, Rubén Ernesto Sal, Romina Soledad Iunovich, Cinthia Isabel Vergara, Maximiliano Rolando Hernán Ortiz, Flora Alicia Vivanco, Carlos Alberto García, Luciano Martín Vivanco Berrocal y Daniela Yaqueline Iunovich, en los términos del dec. 690/2006; III.- Dar intervención a la Escribanía General de la Nación, a los efectos del otorgamiento de la escritura traslativa del dominio del bien de autos en favor de los vecinos que integran la cooperativa, sin costos para ellos, en razón de tratarse de una solución habitacional alcanzada con intervención de la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros de la Presidencia de la Nación; IV.- Ordenar al Sr. Presidente de la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social "Padre Carlos Mugica", Arq. Rubén Pascolini, que disponga las medidas presupuestarias y administrativas necesarias para que el día 04 de agosto de 2014 se dé inicio a la ejecución del plan de refacciones y obras propuesto por el equipo de arquitectos de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UBA, de acuerdo a lo pautado en la audiencia del día 06 de junio de 2014, ello bajo apercibimiento de ejecución; V.- Hacer saber a los vecinos del inmueble de Ministro Brin N° 1251/1257, que de aquí en adelante y hasta que concluyan las obras, deberán extremar las medidas de seguridad que resulten necesarias para preservar la integridad física de los habitantes del lugar, desocupando los distintos sectores del inmueble en las fechas que indique la dirección de obra, según lo por ellos convenido en las últimas audiencias de las que participaron en autos; VI.- Poner en cabeza del Director de Obra, cuyos datos deberán ser denunciados en autos con antelación de al menos cinco días al inicio de las labores, la responsabilidad inherente a la adopción de las medidas de seguridad que se requieran para evitar riesgos a los vecinos que habitan el inmueble; VII.- Hacer saber al Gobierno de la Ciudad que deberá dar pronto y preferente despacho a los trámites vinculados con el avance de la obra, prestando toda la colaboración posible para que las respuestas se produzcan en el menor tiempo que sea factible; VIII.- Ordenar al Gobierno de la Ciudad que, en forma inmediata, adopte medidas de aplicación de las disposiciones de la ley 25.916 con relación al baldío adyacente al inmueble de Ministro Brin N° 1251/1257, procediendo a su limpieza, de ser ello pertinente; IX.- Solicitar al cuerpo de Bomberos Voluntarios de la Boca que, a modo de colaboración, tenga a bien concurrir al inmueble de Ministro Brin N° 1251/1257, en horario acordado con los vecinos, a fin de proporcionarles información y consejos acerca de los recaudos de seguridad que deben observar para evitar incendios, así como entrenamiento básico en el empleo de extintores tipo matafuegos; X.- Ordenar a la Prefectura Naval Argentina que sus

efectivos en la zona se presenten en el domicilio de Ministro Brin 1251/1257, establezcan un vínculo profesional con los vecinos, e incorporen al inmueble en su esquema de vigilancia preventiva, a fin de neutralizar el eventual accionar de terceros contra la propiedad y, con ello, el riesgo para quienes la habitan; XI.- Ordenar que se notifique por cédula que se libraré por Secretaría y se diligenciará en el día: 1) al Sr. adquirente en remate, al domicilio constituido; 2) a las señoras y señores vecinos habitantes del inmueble de la calle Ministro Brin 1251/1257, a través de su letrada, Dra. Paula Csikos; 3) al Sr. Procurador General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; 4) al Sr. Presidente del Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; 5) a la Sra. Ministra de Desarrollo Social de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; 6) a la Sra. Presidente del Consejo de Niños, Niñas y Adolescentes de la Ciudad de Buenos Aires; 7) a la Sra. Asesora Tutelar N° 1, del Ministerio Público de la Ciudad de Buenos Aires; 8) al Sr. Presidente de la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social "Padre Carlos Mugica"; 9) a la "Cooperativa Crecer en Ministro Brin" y 10) al Sr. Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; XI.- Disponer el libramiento, por Secretaría, de oficios a: 1) la Escribanía General de la Nación; 2) los Bomberos Voluntarios de La Boca y 3) el Sr. Jefe de la Prefectura Naval Argentina; XII.- Remitir las actuaciones a la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces, a fin que se notifique de lo decidido en su público despacho.— Gustavo Caramelo.