

PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA Y DERECHO SOCIAL EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES: UNA OPORTUNIDAD FRUSTRADA POR LA CORTE SUPREMA Y SU LÓGICA PATRIMONIALISTA¹

Héctor Luis Trillo²

ORCID 0009-0009-9211-725X

trillo@usi.edu.ar

Resumen

En el presente trabajo se analiza la declaración de inconstitucionalidad de la Ley N° 14.432 de la provincia de Buenos Aires por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (C.S.J.N.) y su impacto negativo en la tutela efectiva del derecho a la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única y de ocupación permanente. Se sostiene que dicha norma constituye una respuesta legítima y razonable frente a las desigualdades estructurales, en el marco de las competencias concurrentes de los Estados Provinciales y el Estado Nacional y en consonancia con el bloque constitucional y convencional vigente. El dictamen del Procurador Fiscal ante la C.S.J.N., favorable a la validez de la ley, es interpretado como expresión de una lectura jurídico-social progresista, orientada a garantizar la función social de la propiedad y la dignidad humana. A partir del aporte de destacados autores de la sociología jurídica Latinoamericana, se evidencia cómo el fallo de la Corte reproduce lógicas patrimonialistas y formalistas propias de una cultura jurídica conservadora, que tiende a obstaculizar la efectiva realización de los derechos sociales. Asimismo, se incorpora el nuevo paradigma del derecho privado y la constitucionalización de su régimen a partir del Código

¹ Fecha de recepción del artículo: 15/06/2025. Fecha de aceptación del artículo: 28/11/2025

² Abogado, Doctor en Ciencias Jurídicas, Profesor Universitario, Diplomado en Mediación, Diplomado Superior en Bioética. Docente de la Universidad de San Isidro – Dr. Plácido Marín, Provincia de Buenos Aires, Argentina.

Civil y Comercial de la Nación (Argentina, 2015) [C.C.C.N.], lo que impone una hermenéutica sistemática e integradora de las instituciones reguladas, en articulación armónica con los principios de dignidad y tutela de la persona humana. Finalmente, se propone reivindicar la función transformadora de las legalidades contrahegemónicas y el potencial democratizador e inclusivo de las legislaciones provinciales en materia de derechos sociales.

Palabras claves: protección de la vivienda, derechos sociales, sociología jurídica latinoamericana, constitucionalización del derecho privado.

A PROTEÇÃO DA MORADIA NA PROVÍNCIA DE BUENOS AIRES E A DECISÃO DA SUPREMA CORTE DE JUSTIÇA DA NAÇÃO (ARGENTINA): UMA OPORTUNIDADE PERDIDA

Resumo

Este trabalho analisa a declaração de inconstitucionalidade da Lei nº 14.432 da província de Buenos Aires pela Suprema Corte de Justiça da Nação (C.S.J.N.) e seu impacto negativo na tutela efetiva do direito à impenhorabilidade e à inexecutabilidade da moradia única e de ocupação permanente. Sustenta-se que tal norma constitui uma resposta legítima e razoável diante das desigualdades estruturais, no âmbito das competências concorrentes dos Estados Provinciais e do Estado Nacional, em consonância com o bloco constitucional e convencional vigente. O parecer do Procurador Fiscal perante a C.S.J.N., favorável à validade da lei, é interpretado como expressão de uma leitura jurídico-social progressista, orientada para garantir a função social da propriedade e a dignidade humana. A partir das contribuições de destacados autores da sociologia jurídica latino-americana, evidencia-se como a decisão da Corte reproduz lógicas patrimonialistas e formalistas típicas de uma cultura jurídica conservadora que tende a dificultar a efetivação dos direitos sociais.

Ademais, incorpora-se o novo paradigma do direito privado e a constitucionalização de seu regime a partir do Código Civil e Comercial da Nação (Argentina, 2015) [C.C.C.N.], o que impõe uma hermenêutica sistemática e integradora das instituições reguladas, em articulação harmônica com os princípios de dignidade e proteção da pessoa humana. Por fim, propõe-se valorizar a função transformadora das legalidades contra-hegemônicas e o potencial democratizador e inclusivo das legislações provinciais em matéria de direitos sociais.

Palavras-chave: proteção da moradia, direitos sociais, sociologia jurídica latino-americana, constitucionalização do direito privado.

HOUSING PROTECTION IN THE PROVINCE OF BUENOS AIRES AND THE SUPREME COURT OF ARGENTINA'S DECISION: A MISSED OPPORTUNITY

Summary

This paper analyzes the declaration of unconstitutionality of Law No. 14,432 of the Province of Buenos Aires by the Supreme Court of Justice of the Nation (C.S.J.N.) and its negative impact on the effective protection of the right to inembargability and unseizability of a single, permanently occupied family dwelling. It argues that this regulation constituted a legitimate and reasonable response to structural inequalities, within the framework of concurrent powers of Provincial States and the National State and in accordance with the prevailing constitutional and conventional block. The opinion of the Procurador Fiscal before the C.S.J.N., in favor of the law's validity, is interpreted as the expression of a progressive socio-legal interpretation aimed at guaranteeing the social function of property and human dignity. Through the contributions of leading Latin American socio-legal scholars, it becomes evident how the Court's decision reproduces patrimonialist and formalist logics characteristic of a conservative legal culture that tends to hinder the effective realization of social rights. In addition, it incorporates the new paradigm of private law and the

constitutionalization of its regime as from the Civil and Commercial Code of the Nation (Argentina, 2015) [C.C.C.N.], which demands a systematic and integrated interpretation of regulated institutions, in harmony with the principles of dignity and protection of the human person. Finally, it proposes reclaiming the transformative function of counter-hegemonic legalities and the democratizing and inclusive potential of provincial legislation on social rights.

Keywords: housing protection, social rights, Latin American socio-legal studies, constitutionalization of private law.

1. Introducción

El acceso a una vivienda digna se encuentra consagrado como un derecho fundamental en el derecho constitucional argentino, en los tratados internacionales de derechos humanos incorporados al ordenamiento interno y en las legislaciones provinciales.

Este trabajo no abordará el concepto y alcance del artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional (C.N.) en cuanto al "acceso a una vivienda digna" —cuestión que excede el marco de este estudio— sino que se centrará en la conservación y protección jurídica de quien ha logrado acceder a ella.

La tutela de la vivienda ha enfrentado obstáculos derivados de tensiones estructurales entre normas protectorias y los intereses patrimoniales de acreedores.

Dentro de nuestro derecho doméstico, a pesar de las reformas introducidas por el bloque federal con la última reforma constitucional (1994) y el cambio de paradigma ocurrido a partir de la entrada en vigencia del Derecho Civil y Comercial Nacional (2015),³

³Cabe aclarar que en materia de derecho transitorio, el propio Código Civil y Comercial hizo previsión al respecto. A ello se refiere el artículo 7 de dicho cuerpo legal y del cual puede extraerse, como principio, que las

nuestra cultura jurídica ha priorizado criterios individualistas de la propiedad privada clásica por sobre la función social del derecho y el centro protectorio de nuestro ordenamiento jurídico: la persona humana.

Este trabajo analiza el caso paradigmático de la Ley N° 14.432 de la Provincia de Buenos Aires (B.A.) que declara inembargable e inejecutable la vivienda única y de ocupación permanente sin necesidad de una afectación registral especial,⁴ al tiempo que pone en el centro del debate la resistencia y tensión institucional sellada con la reciente declaración de inconstitucionalidad por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa: "Raskovsky, Luis Ernesto c/ Perrone, Gabriela Alejandra s/ejecutivo"⁵ (Fallos: 348:1), guardián supremo de nuestra Constitución Nacional (C.N.); todo ello, pese a la opinión favorable a su validez constitucional y convencional pronunciada en el dictámen del Procurador Fiscal.

El objetivo de este trabajo es exponer, sucintamente, los fundamentos jurídico-sociales que sostienen la constitucionalidad y convencionalidad de la Ley N° 14.432 B.A., analizar críticamente el fallo de la C.S.J.N. y articular estos debates con las categorías y marcos teóricos aportados por la sociología jurídica latinoamericana con especial énfasis en la función social de la propiedad, la desigualdad estructural y el constitucionalismo material.

leyes tienen efecto inmediato a partir de su entrada en vigencia y "se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes."

⁴Con la expresión "afectación, toma de razón o registración adicional especial" nos referimos a un trámite específico de rogatoria ante el Registro de la Propiedad Inmueble por medio del cual el titular del derecho (ej.: dominio) solicita expresamente la adhesión al régimen protectorio de la vivienda.

⁵Todo empezó cuando el 30 de marzo del año 2009 el Dr. Raskovsky inicia juicio ejecutivo en causa propia a efectos de obtener el cobro del pagaré que la Sra. Perrone había suscripto en la Ciudad de Buenos Aires el 1° de diciembre de 2007 prometiendo en pago la suma de \$ 30.000.- con vencimiento el día 15 de octubre de 2008. Tanto en 1° como en 2° Instancia la condenan a pagar y llevar adelante la subasta, no habiendo prosperado en su defensa la oposición de inembargabilidad e inejecutabilidad con fundamento en la Ley provincial N° 14.432. Igual resultado obtuvo ante la C.S.J.N., motivo por el cual ensayamos este breve comentario.

2. Protección constitucional y convencional del derecho a la vivienda

El artículo 14 bis de la C.N., junto a los Instrumentos Internacionales de Derechos Humanos (DD.HH) incorporados en su Art. 75 Inc. 22,⁶ consagran el derecho a una vivienda digna y adecuada como parte de los derechos sociales fundamentales. A ello se suman los artículos 11 y 17 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y 9, 10 y 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

El derecho a la vivienda, en su dimensión social y colectiva, excede la lógica patrimonial para constituirse en una condición material indispensable para el efectivo ejercicio de los demás derechos fundamentales; ello así, la vivienda posee una función social que legitima la imposición de restricciones al derecho de propiedad como ocurre en materia de protección familiar, medio ambiente y seguridad social.

3. La Ley N° 14.432 de la Provincia de Buenos Aires y su Decreto Reglamentario N° 547/2013

En este contexto, la Ley N° 14.432 B.A. sancionada por la legislatura bonaerense dispuso que todo inmueble destinado a vivienda única y de ocupación permanente, situado en territorio de la provincia de Buenos Aires, será inembargable e inejecutable⁷ sin necesidad

⁶El Art. 75, Inc. 22 de la C.N., en lo pertinente, dispone: "Corresponde al Congreso...Aprobar o desechar tratados concluidos con las demás naciones y con las organizaciones internacionales...La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; la Declaración Universal de Derechos Humanos; la Convención Americana sobre Derechos Humanos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y su Protocolo Facultativo; la Convención sobre la Prevención y la Sanción del Delito de Genocidio; la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; la Convención contra la Tortura y otros Tratos o Penas Crueles, Inhumanos o Degradantes; la Convención sobre los Derechos del Niño; en las condiciones de su vigencia, tienen jerarquía constitucional, no derogan artículo alguno de la primera parte de esta Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos."

⁷Así lo expresa el Art. 2°: "Todo inmueble ubicado en la Provincia de Buenos Aires destinado vivienda única, y de ocupación permanente, es inembargable e inejecutable, salvo en caso de renuncia expresa del titular conforme los requisitos de la presente Ley."

de toma de razón adicional más que la del propio dominio requiere para su inscripción a favor de su titular y oponibilidad frente a terceros, dejando a salvo la renunciabilidad para casos concretos y con fundamento en la autonomía de la voluntad. La norma fue reglamentada por el Decreto N° 547/2013 que estableció parámetros objetivos de razonabilidad para aquella protección.⁸

La finalidad de la ley, según sus fundamentos o exposición de motivos, fue resguardar la vivienda -con o sin familia constituida- de sectores vulnerables, sin exigir trámites registrales que en la práctica excluían a quienes carecían de recursos o información para acceder a ellos, ni requerir formalismos registrales adicionales que excluyen a los sectores más desprotegidos. Asimismo, la protección se limita a la titularidad de inmueble único, de ocupación permanente y de acuerdo a una razonable proporción de sus moradores.

4. El dictamen del Procurador Fiscal

El 22 de febrero de 2019, el Procurador Fiscal dictaminó a favor de la constitucionalidad de la ley provincial, sosteniendo que se trataba de una regulación válida de competencias concurrentes en materia de seguridad social y derechos sociales, compatible con la legislación nacional y con los compromisos internacionales asumidos por la República Argentina.

Fundó su posición en que la protección de la vivienda única no constituye una regulación exclusiva del Congreso Nacional en materia de derecho común, sino que integra la esfera de competencias concurrentes entre Nación y Provincias en materia de seguridad social, desarrollo humano y derechos sociales. En este sentido, invocó el artículos 14 bis,

⁸Ello surge del Art. 3°: "A los efectos de determinar si el inmueble guarda relativa y razonable proporción entre la capacidad habitacional y el grupo familiar, si existiere deberán considerarse, entre otros, los siguientes parámetros objetivos: cantidad de habitantes, superficie total y cubierta del inmueble (densidad habitacional) y su valuación fiscal. La vivienda única y de ocupación permanente que sea habitada únicamente por su titular también gozará de los beneficios otorgados por la Ley N° 14.432."

75 inciso 22 y 121 (C.N.) y los estándares internacionales vigentes en materia de Derechos Humanos.

Desde una perspectiva jurídico-social, el Procurador argumentó que la vivienda no puede reducirse a un bien patrimonial disponible sino que cumple una función social esencial como núcleo material de la vida familiar y espacio de realización de derechos fundamentales, en línea con los estándares de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sobre protección a la vida familiar y derecho a una vivienda digna.

Asimismo sostuvo que la Ley N° 14.432 (B.A.) constituye un ejercicio legítimo de competencias concurrentes de las provincias en materia de seguridad social y protección de la vivienda familiar, amparado en los artículos 14 bis, 75 inciso 22 y 121 de la Constitución Nacional, así como en instrumentos internacionales de derechos humanos.

Este dictamen, con sólidos fundamentos constitucionales y convencionales, avaló la validez de la norma provincial en tanto complemento de la legislación nacional y como expresión de una política pública de protección social local, en línea con las obligaciones internacionales asumidas por la República Argentina.

5. La sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación

En su reciente fallo del 6 de febrero de 2025,⁹ la C.S.J.N. declaró la inconstitucionalidad de la Ley N° 14.432 (B.A.), por considerar que regulaba materias reservadas al derecho común y que suprimía el requisito de registración previsto por la legislación nacional para acceder al régimen de protección de la vivienda¹⁰ -otrota, régimen de bien de familia¹¹.

⁹Desde el pronunciamiento del Procurador Fiscal hasta el de la Corte transcurrieron casi 6 años; hasta donde pudimos indagar, no existe obstáculo procesal que justificara esta demanda de tiempo.

¹⁰Regulado desde el 1° de agosto de 2015 en el C.C.N.N., en los artículos 244 a 256.

¹¹El régimen de afectación a "bien de familia" estuvo regulado por la Ley Nacional N° 14.394, cuyo artículo

Además la C.S.J.N., se apartó expresamente del dictamen del Procurador Fiscal, señalando que su razonamiento resultaba incompatible con la doctrina vigente sobre distribución de competencias entre Nación y Provincias no existiendo razones plausibles para apartarse de los dos (2) precedentes análogos fallados en un mismo sentido.

En efecto, la sentencia de la C.S.J.N. reprodujo los argumentos clásicos de sendos pronunciamientos anteriores brindados en "Banco del Suquía S.A." (Fallos:325:428) y "Romero, Carlos Ernesto (Fallos: 332:1488), priorizando una interpretación uniforme del régimen de bienes embargables e inembargables en todo el territorio nacional en base a la delegación de facultades que las provincias efectuaron y plasmaron en la Constitución Nacional, corresponde al Congreso Nacional: "Dictar los Códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería, y del Trabajo y Seguridad Social, *en cuerpos unificados o separados...*" (Art. 75, Inc.12).

6. Perspectiva crítica desde la sociología jurídica latinoamericana

La sociología jurídica latinoamericana ofrece una lectura crítica coincidente en marcar las tensiones entre derecho formal, intereses patrimoniales, demandas sociales y desigualdades estructurales; los enfoques que recogemos en este capítulo permiten articular un diálogo doctrinal consistente y conteste en torno a ese diagnóstico común.

Así, Boaventura de Sousa Santos (2009) advierte que los ordenamientos jurídicos modernos han sido históricamente funcionales al sostenimiento de las desigualdades estructurales, operando como dispositivos de conservación del orden patrimonial dominante; no obstante, sostiene que el derecho puede también resignificarse y reapropiarse como herramienta contrahegemónica en contextos de exclusión social.

35 imponía su anotación en el Registro de Propiedad Inmueble a fin de surtir los efectos de inembargabilidad e inejecutabilidad -tal como hoy hace lo propio el 2° párrafo del Art. 244, C.C.C.N.-

En ese marco, la Ley N° 14.432 (B.A.) expresa una legalidad contrahegemónica, al proponer una ruptura con la cultura jurídica instituida que subordina los derechos sociales a exigencias formalistas y patrimonialistas, como ocurre con el régimen de inembargabilidad condicionado a la previa y especial registración.

Desde esta óptica, la norma provincial no sólo expresa un ejercicio legítimo de competencias concurrentes en materia de seguridad social, sino que se inscribe en una dinámica de pluralismo jurídico caracterizada por la coexistencia de niveles normativos diversos, donde las competencias locales pueden -y deben- adoptar regulaciones más protectorias cuando el orden jurídico central resulta insuficiente o no inclusivo.

Tal como advierte Sousa Santos (2009), las respuestas débiles que ofrece el derecho formal a los problemas sociales complejos requieren ser tensionadas por respuestas fuertes-débiles (Sousa Santos, 2009:15) capaces de ampliar derechos y transformar las relaciones sociales. La sentencia de la C.S.J.N., al invalidar la norma provincial en nombre de una uniformidad legal -ajena a las condiciones materiales de la población vulnerable-, reproduce lo que el autor portugués identifica como formalismo jurídico positivista, que desconoce el carácter vivencial y situacional del derecho en sociedades desiguales, y bloquea la función emancipadora que pueden cumplir las leyes protectorias locales.

Por su parte, Correas (2020) sostiene que el derecho, lejos de ser un sistema neutral de normas, constituye una forma de expresión ideológica de las relaciones sociales en las sociedades capitalistas. Empero, advierte que reducirlo a mero instrumento de dominación de la clase propietaria implicaría desconocer la complejidad de las disputas que también se libran en el campo jurídico. Desde esa premisa, sostiene que el derecho opera como un espacio de disputa política, donde las posiciones subalternas pueden resignificar sus normas al concebirlas como dispositivos discursivos en permanente conflicto -y no como reflejo o reproducción de estructuras económicas dominantes o hegemónicas.

Esta lectura permite interpretar a la Ley N° 14.432 no como una anomalía frente al derecho común, sino como una expresión legítima de pluralismo jurídico, emergente desde la base social y provincial, que cuestiona al ordenamiento jurídico hegemónico al imponer límites a la ejecución patrimonial sobre la vivienda única y de ocupación permanente.

Como señala Correas, las ficciones jurídicas tradicionales —léase: igualdad formal de los contratantes o la neutralidad registral— operan como dispositivos ideológicos que naturalizan desigualdades y ocultan relaciones sociales de poder, en tanto el requisito de registración adicional y previo para acogerse al beneficio de la inembargabilidad e inejecutabilidad —defendido por la C.S.J.N.— constituye, precisamente, una de esas ficciones cuya funcionalidad es preservar las condiciones formales del intercambio mercantil, aun a costa de derechos sociales fundamentales.

También y desde el constitucionalismo latinoamericano que propone Gargarella (2014), resulta particularmente pertinente para interpretar las tensiones reveladas en la declaración de inconstitucionalidad de la Ley N° 14.432 (B.A.). Así, el autor argentino advierte que buena parte de las constituciones latinoamericanas, incluso en sus versiones reformadas, mantienen cerrada la “sala de máquinas” de la Constitución, es decir, conservan intacta la concentración del poder en los órganos de gobierno, especialmente en el Poder Judicial, mientras pretenden expandir derechos en sus secciones dogmáticas.

Esta contradicción estructural, sostiene el autor, impide la implementación efectiva de los derechos sociales, ya que el mismo poder concentrado que obstaculiza reformas estructurales es quien controla las decisiones sobre su exigibilidad.

Así las cosas, la decisión de la Corte Suprema de invalidar una norma provincial destinada a proteger la vivienda como derecho fundamental de todos los habitantes en general y de los sectores vulnerables en particular, desde esta perspectiva, evidencia el modo en que la arquitectura constitucional argentina permite que sectores patrimonialistas ejerzan un control regresivo sobre avances normativos que buscan atender desigualdades estructurales.

Con todo, la obstinación en sostener un constitucionalismo formalista, hostil a la redistribución material del poder y los bienes, condena a los derechos sociales a la categoría de promesas incumplidas, sacrificadas en nombre de la uniformidad jurídica y del resguardo patrimonial del crédito.

La C.S.J.N., al declarar la inconstitucionalidad de la Ley N° 14.432, no sólo reproduce esta lógica sino que, además, relega a las jurisdicciones provinciales al papel de meros administradores de directivas nacionales, desalentando toda iniciativa local de contenido social progresivo.

Resulta también esclarecedor, en este contexto, el aporte de García Villegas respecto a la cultura jurídica latinoamericana, caracterizada por la existencia de lo que denomina “normas de papel” (2009). Este concepto refiere a la brecha existente entre las normas jurídicas formalmente vigentes y su efectividad práctica, fenómeno que encuentra fundamento en la persistencia de estructuras sociales y culturales que enervan la aplicación de reglas progresistas o contrarias a los intereses de los sectores dominantes.

La declaración de inconstitucionalidad de la Ley N° 14.432 (B.A.) por parte de la Corte se alza en una operación institucional que refuerza la cultura normativa de papel, y de ineficacia normativa útil y protectoria desde la función social del derecho.

Tal como advierte García Villegas (2009), el derecho formal suele mantenerse alejado de las condiciones materiales de existencia de los sectores populares y su aparato institucional opera para preservar el *statu quo*; la decisión de invalidar una norma provincial protectoria que, precisamente, intentaba quebrar esa inercia histórica de desprotección habitacional, resulta funcional al patrón de normas de papel destinadas a consagrar derechos sociales en los textos constitucionales y legales, que hacen agua por vía de interpretaciones judiciales regresivas, formalistas y economicistas.

7. Constitucionalización del Derecho Privado y cambio de paradigma en el Código Civil y Comercial de la Nación (2015)

Finalmente, cabe señalar que el análisis de esta problemática no puede escindirse de la profunda transformación que logró alcanzar nuestro derecho positivo argentino, con la entrada en vigencia del C.C.C.N.

Como bien destaca Caramelo (2015), dicho cuerpo normativo implicó un cambio de paradigma en la regulación de las relaciones privadas, al desplazar el centro de gravedad del sistema desde la protección de las cosas y el patrimonio hacia la tutela de la persona humana y sus derechos fundamentales. Este viraje se evidencia, según el autor, en la incorporación explícita del principio de dignidad humana y en la llamada constitucionalización del derecho privado, que exige interpretar las normas civiles y comerciales a la luz de la Constitución Nacional y los Tratados Internacionales de Derechos Humanos.

Desde esta perspectiva, el régimen de protección de la vivienda contenido en los artículos 244 y siguientes del C.C.C.N. no puede ser analizado de manera aislada ni bajo una lógica patrimonial formal, sino que debe ser leído armónicamente junto a los artículos 1° y 2°¹² del Título Preliminar, que consagran el respeto por los derechos fundamentales y la necesidad de interpretar las normas conforme a la Constitución y los tratados internacionales. La decisión de la Corte Suprema de declarar la inconstitucionalidad de la Ley 14.432 sin realizar esta lectura integrada y constitucionalizada constituye, en consecuencia, un retroceso interpretativo que desnaturaliza el espíritu del nuevo Código y desconoce el cambio de paradigma en la tutela civil de las personas.

¹²Los artículos mencionados, disponen: Art.1°- "Fuentes y aplicación. Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte. A tal efecto, se tendrá en cuenta la finalidad de la norma. Los usos, prácticas y costumbres son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente, siempre que no sean contrarios a derecho." Y Art. 2°.- "Interpretación. La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento."

8. Los fundamentos del Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación (2012) y su articulación con una sociología jurídica latinoamericana

El tratamiento de la problemática vinculada a la protección de la vivienda en el derecho privado argentino tampoco puede escindirse de los fundamentos que motivaron la sanción del C.C.C.N. Como lo reconoce expresamente su Anteproyecto (2012), esta codificación no fue sólo una actualización técnica o una reordenación sistemática o un mero compendio que unificó la materia civil y comercial, sino una transformación de carácter valorativo, anclada en principios y concepciones hasta entonces relegadas en nuestro derecho privado.

En esa línea, el propio texto de los fundamentos sostiene que la codificación debía dejar atrás su histórica dependencia del modelo continental europeo, para construir una identidad cultural latinoamericana,¹³ acorde con las particularidades sociales, económicas y culturales de la región.

Este giro resulta coherente con las categorías y advertencias de la sociología jurídica latinoamericana cuyos autores -más arriba trabajados- han señalado los riesgos de la reproducción irreflexiva de modelos jurídicos ajenos a las condiciones materiales de América Latina o culturalmente arraigados y que ya, a partir del cambio de paradigma centrado en la persona humana, se encuentra superado.

Entre los aspectos medulares del Anteproyecto se destaca, además, la constitucionalización del derecho privado, que permite articular los derechos humanos y los principios constitucionales con todos los ámbitos de las relaciones civiles y comerciales.

¹³De los Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación, podemos leer: "I.- Aspectos valorativos...Código con identidad cultural latinoamericana. Existe una concepción orientada a integrar el bloque cultural latinoamericano. Este es un cambio relevante, toda vez que la historia revela la extraordinaria influencia de la tradición romana e hispánica, y luego francesa, a partir de la codificación. El Código Civil francés, sancionado por ley del 21 de marzo de 1804, influyó con sus criterios en los códigos de Europa (Italia, 1865; Portugal, 1867 y España, 1889) y América (Quebec, 1866; Luisiana, 1870; Perú, 1852; Chile, 1857; Argentina, 1871 y Brasil, 1917). Esta tradición ha sido muy importante durante toda la historia del derecho argentino y la hemos respetado en sus aspectos esenciales. Sin embargo, también hemos incorporado nociones propias de la cultura latinoamericana así como una serie de criterios que se consideran comunes a la región."

El texto reconoce que los códigos tradicionales sostuvieron una separación tajante entre derecho público y privado, mientras que esta legislación unificada dispone una comunidad de principios que permite resolver las relaciones jurídicas privadas desde una perspectiva constitucional, priorizando la tutela de la persona humana, la función social de la propiedad y la protección de sectores estructuralmente vulnerables.

El Código también se alza como instrumento para alcanzar la igualdad real, alejándose de la igualdad meramente formal propia de la tradición liberal clásica. Este propósito se refleja en normas orientadas a sostener una ética de los vulnerables y garantizar respuestas jurídicas a las desigualdades estructurales. De este modo, los valores y principios de justicia social y progresividad de derechos adquieren una dimensión normativa positiva, en coincidencia con lo que la doctrina crítica latinoamericana reclama desde hace décadas.

Un aspecto que merece especial consideración es la incorporación de un Título Preliminar,¹⁴ donde se fijan criterios claros para la interpretación y aplicación de las normas del C.C.C.N. Entre ellos se destaca:

a) La obligación de interpretar las disposiciones conforme a la Constitución Nacional y los tratados de Derechos Humanos;

b) La regla de preservar la validez de las leyes en la medida en que puedan ser interpretadas de forma compatible con la C.N.; y

c) El reconocimiento de los principios y valores jurídicos como normas de integración y control axiológico, en un sistema donde no puede decidirse con fundamento en la sola regla;

¹⁴De los "Fundamentos...", también podemos leer: "III) Título Preliminar 1. Razones de la existencia de un Título Preliminar Una primera cuestión decidir es la necesidad de incluir un Título Preliminar en el código. Su aceptación se ha basado en una tradición histórica y en el presupuesto de que el código civil es el centro del ordenamiento jurídico referido al derecho privado y, por lo tanto, allí deben consignarse las reglas generales de todo el sistema...Desde otra perspectiva, es necesario que los operadores jurídicos tengan guías para decidir en un sistema de fuentes complejo, en el que, frecuentemente, debe recurrirse a un diálogo de fuentes, y a la utilización no sólo de reglas, sino también de principios y valores...".

Este núcleo valorativo refuerza la idea de que el derecho privado no constituye un ámbito cerrado ni autosuficiente, antes bien debe interpretarse de manera articulada con los principios del derecho público y con el bloque de constitucionalidad vigente.

Tal como advierte Gargarella, buena parte de las constituciones latinoamericanas conservan una arquitectura institucional cerrada que dificulta la efectividad de los derechos sociales, al mantener intacta su “sala de máquinas” decisoria mientras expanden derechos en el plano dogmático sin garantizar su exigibilidad práctica (Gargarella, 2014:35-39, 133-137).

Por su parte, Sousa Santos ha señalado que los sistemas jurídicos modernos han funcionado históricamente como dispositivos de conservación de las desigualdades estructurales, al sostener una racionalidad formalista que desconoce las condiciones materiales de vida de los sectores excluidos. Frente a ello, propone una hermenéutica jurídica contrahegemónica, capaz de articular principios, valores y contextos sociales concretos como vía democratizadora del derecho (Sousa Santos, 2009:11-29).

En consecuencia, este desplazamiento hacia una interpretación constitucionalizada y situada socialmente, que asuma tanto los principios del bloque de constitucionalidad como las realidades concretas de los sujetos destinatarios de las normas, constituye hoy un presupuesto ineludible para cualquier lectura jurídica contemporánea.

Puede afirmarse, entonces, que los fundamentos del Anteproyecto entablan un diálogo natural con las categorías de la sociología jurídica crítica latinoamericana antes reseñadas, al reconocer las tensiones históricas entre derecho patrimonialista y derechos sociales, y al proponer un diseño normativo capaz de atender esas asimetrías.

La decisión de la C.S.J.N., al declarar la inconstitucionalidad de la Ley N° 14.432, desoye ese diálogo, carece de un lenguaje común y se aparta del mandato constitucional y convencional al desconocer los principios estructurales que orientaron la última gran reforma del derecho privado argentino.

9. Conclusiones

La inconstitucionalidad declarada por la Corte Suprema sobre la Ley 14.432 constituye un retroceso en la garantía del derecho social a la vivienda en la Provincia de Buenos Aires y una reafirmación de lógicas jurídicas patrimonialistas que subordinan los derechos sociales a formalismos registrales.

Desde un enfoque jurídico-social, resulta evidente que la vivienda única (familiar) y de ocupación permanente no puede considerarse un bien patrimonial más, sino que constituye un derecho humano fundamental, indispensable para la vida digna, la cohesión de la familia y la igualdad social.

La ley provincial, lejos de invadir competencias nacionales, complementa razonablemente el régimen nacional, otorgando mayor tutela a los sectores vulnerables, en consonancia con el principio de progresividad de los derechos sociales y las obligaciones internacionales asumidas por la República Argentina.

El dictamen del Procurador Fiscal ofreció una interpretación constitucional y convencionalmente adecuada, reconociendo la función social de la vivienda y la validez de las competencias provinciales concurrentes en materia de seguridad social. La desestimación de esta postura por la Corte evidencia las limitaciones de un sistema judicial que persiste en lógicas formales y patrimonialistas, en desmedro de los derechos sociales.

Es más, la decisión de la Corte Suprema desconoció no sólo la orientación progresiva del derecho convencional en materia habitacional, sino también los principios estructurales que informaron la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación de 2015.

Tal como se expuso, los fundamentos del Anteproyecto (2012) del C.C.C.N. consagraron expresamente la constitucionalización del derecho privado, la prioridad de la dignidad humana y la función social de la propiedad, proponiendo una arquitectura normativa dirigida a atender desigualdades estructurales mediante una hermenéutica situada, respetuosa

de los principios constitucionales y de los estándares internacionales en materia de DD.HH. La sentencia bajo análisis, al ignorar esos lineamientos, se aparta de modo manifiesto y sin justificación de las bases que orientan el nuevo régimen civil argentino.

En síntesis, el análisis articulado desde la sociología jurídica latinoamericana y los fundamentos del derecho privado constitucionalizado permite sostener que la Ley N° 14.432 constituye una respuesta genuina, legítima, razonable y necesaria frente a desigualdades estructurales persistentes.

La decisión de la C.S.J.N., al invalidarla, reproduce lógicas jurídicas regresivas incompatibles con los compromisos constitucionales y convencionales vigentes, desatendiendo la función social y tuitiva del derecho en casos como el presente.

Resulta imprescindible, entonces, recuperar la capacidad transformadora del derecho y reivindicar el valor de iniciativas locales (contrahegemónicas) como expresión auténticamente democrática de una sociedad civil madura, inclusiva y justa en términos distributivos.

Este trabajo sostiene que los futuros análisis sobre derecho habitacional en Argentina deben incorporar decididamente la perspectiva de la sociología jurídica latinoamericana, reconociendo que el derecho, lejos de constituir un orden neutral, participa activamente en la configuración de desigualdades sociales. Como bien enseña Gargarella (2014), no puede haber constitucionalismo democrático ni derechos sociales efectivos mientras los tribunales de justicia continúen decidiendo de este modo cuestiones contrarias a la sensibilidad social, tan caras para nuestra sociedad civil.

Referencias bibliográficas

- Caramelo, Juan Octavio. (2015). “Haciendo foco: El Código Civil y Comercial como una mejor herramienta para la regulación de los derechos civiles de las personas”, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, No. 2015-2, pp. 9-45.
- Correas, Óscar. (2020). “La crítica del derecho moderno desde América Latina”, *Crítica jurídica y política en Nuestra América: Boletín del Grupo de Trabajo Crítica Jurídica y Conflictos Sociopolíticos*, No. 2, pp. 17-34. CLACSO.
- García Villegas, Mauricio. (2009). *Normas de papel y La cultura del incumplimiento de reglas*, Bogotá, Siglo del Hombre Editores y Dejusticia.
- Gargarella, Roberto. (2014). *La sala de máquinas de la Constitución: Dos siglos de constitucionalismo en América Latina (1810-2010)*, Buenos Aires, Katz Editores.
- Sousa Santos, Boaventura de. (2009). *Sociología jurídica crítica: Para un nuevo sentido común del derecho*, Madrid, Editorial Trotta.

Normativa legal

- Constitución Nacional Reformada [Const. Ref.]. 10 de enero de 1995 (Argentina).
- Convención Americana sobre Derechos Humanos [CADH]. Ley N° 23.054 del 27 de marzo de 1984 y Art. 75, Inc. 22 de la Constitución Nacional Reformada del 10 de enero de 1995.
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales [PIDESC]. Ley N° 23.313 del 13 de mayo de 1986 y Art. 75, Inc. 22 de la Constitución Nacional Reformada del 10 de enero de 1995.
- Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley N° 26.994 del 8 de octubre de 2014 y Ley N° 27.077 del 19 de diciembre de 2014 (Argentina) [CCCN, vigencia 01/08/2015].
- Ley N°14.432 de 2012. Ley de Protección de Vivienda Única y de Ocupación Permanente (Inembargable e Inejecutable). 8 de enero de 2013 (Provincia de Buenos Aires – B.A.).

Decreto 547 de 2013 [Poder Ejecutivo Provincial]. Reglamentario de la Ley N° 14.432. 16 de septiembre de 2013 (Provincia de Buenos Aires – B.A.).

Fundamentos del Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación de 2012 (Argentina).

Referencias jurisprudenciales

Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2002). "Banco del Suquía S.A. c/ Juan Carlos Tomassini s/ P.V.E. – ejecutivo – apelación recurso directo". Fallos: 325:428, 19 de marzo de 2002.

Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2009). "Romero, Carlos Ernesto c/ Andrés Fabián Lema s/ desalojo – recurso de casación e inconstitucionalidad". Fallos: 332:1488, 23 de junio de 2009.

Procurador General de la Nación. (2019). Dictamen en la causa "Raskovsky, Luis Ernesto c/ Perrone, Gabriela Alejandra s/ ejecutivo", 22 de febrero de 2019.

Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2025). "Raskovsky, Luis Ernesto c/ Perrone, Gabriela Alejandra s/ ejecutivo". Fallos: 348:1, 6 de febrero de 2025.