*Paper* **La multiescalaridad en los procesos de vivienda judicializada por tomas y ocupaciones en la Ciudad de Buenos Aires  
Orozco, Diana Carolina**

**dianacarolina105@gmail.com**

Universidad de Buenos Aires. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Centro de Investigación Transformaciones Territoriales. Ciudad Autónoma de Buenos Aires; Argentina.

Línea temática 2. Escalas, proyectos y propuestas

**Palabras clave**

Multiescalaridad, Judicialización, Conflictos urbanos, Desalojos, Políticas Públicas.

**Resumen**

La presente ponencia analiza la multiescalaridad presente en los procesos de vivienda judicializada por tomas y ocupaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se busca dar cuenta de un problema de carácter público, que tiene una fuerte incidencia territorial, donde convergen múltiples escalas de actuación estatal y de política pública, así como territoriales, y que actualmente se presenta institucionalmente como unilateral, que requiere de la mediación de la justicia para su resolución y donde la salida predominante, sin mediar otras acciones o tener presente otros recursos, es el lanzamiento de una orden de desalojo para los ocupantes. Para esto se tendrán presente el proceso sociohistórico y urbano en el que se enmarca el conflicto, y que se hace evidente en las diversas escalas territoriales. Del mismo modo, se tendrán en cuenta las posiciones de los actores involucrados en las causas, sus escalas de incidencia y acción, asimismo sus recursos y capacidades.

**Introducción: La multiescalaridad en los conflictos urbanos por el acceso a la vivienda**

En la actualidad, la ciudad y la vivienda en el mundo están experimentando un distanciamiento de los procesos de producción de políticas públicas sectoriales. El Estado, en sus múltiples escalas de actuación, parece haberse alejado de los procesos de deliberación pública sobre los problemas urbanos, lo que ha profundizado los conflictos en el acceso a los derechos. Esta situación prioriza la acumulación y la mercantilización, lo que resulta en la desposesión masiva de territorios y la criminalización de la pobreza urbana (Rolnik, 2021; Brenner, Peck, & Nik, 2015)

A pesar de los avances en los sistemas democráticos de la región y en la ampliación de los marcos normativos de los derechos humanos a través de instituciones internacionales como ONU-Hábitat y *Habitat International Coalition (HIC)*, todavía gran parte de la población carece de condiciones adecuadas de vivienda, servicios públicos básicos y seguridad jurídica de la tenencia. En efecto, de acuerdo con datos de la ONU y la CEPAL, Latinoamérica es la región más urbanizada del mundo, al tiempo que la más desigual[[1]](#footnote-1).

Actualmente la lucha de los pobladores por acceder a la vivienda y al suelo urbano, convive con la presión por el desarrollo que el mercado inmobiliario viene ejerciendo sobre el espacio urbano, particular y más sistemáticamente donde se localiza la población de bajos ingresos, que es más vulnerable a las expulsiones y desalojos por la falta de títulos que garanticen la seguridad de su posesión, entre otras variables (Tedeschi, 2011).

Extendiendo el análisis del fenómeno a una escala global, como estrategia para la comprensión de una realidad que es compleja y que requiere un grado mayor de observación de los fenómenos para darle sentido al recorte espacial (De Castro, 1995), es posible evidenciar como la propiedad privada es utilizada como una poderosa herramienta para la expansión del capital financiero, que se sostiene por la creencia que los mercados, sin ninguna intervención del estado, son capaces de regular y redistribuir recursos en el espacio urbano de manera combinada con productos financieros experimentales y creativos (Rolnik, 2021).

Esto conlleva al término contemporáneo de "financiarización de la vivienda" (Aalbers, 2015 en Rolnik, 2021) para describir una nueva fase de la urbanización capitalista, que ya había sido anticipada por el geógrafo David Harvey (2013) en sus análisis basados en la teoría marxista y en los postulados del Derecho a la Ciudad de Henry Lefebvre. Harvey define la financiarización como una intervención que busca crear nuevas geografías urbanas bajo la lógica del capital financiero, con el objetivo de absorber excedentes a través del desarrollo urbano y grandes intervenciones en las ciudades.

Para poder entender estos fenómenos y su implicancia en los conflictos locales, es necesaria la comprensión multiescalar del territorio, el cual, de acuerdo con las posturas de la geografía critica de Harvey y Milton Santos (1999), debe ser entendido como un conjunto de relaciones y procesos que ocurren en diferentes escalas, desde lo habitacional, local y regional hasta lo global. Estas relaciones y procesos están interconectados y se influyen mutuamente, tal como se verá en el caso de estudio. Asimismo, en el ámbito de los conflictos urbanos por el acceso al suelo y la vivienda, es preciso abordar el fenómeno de la informalidad urbana desde la multiescalaridad, en la medida que esta cuestiona las dinámicas socioeconómicas y políticas que generan y perpetúan dicha forma de solventar las necesidades.

Desde una perspectiva histórica, como propuesta teórico-metodológica para analizar la multiescalaridad en las políticas públicas que hacen Jaime y Salvarredy (2019), la comprensión de la informalidad urbana a escala latinoamericana, precisa situarse desde antes de la llegada de la colonización española. La región antes de este hecho ya albergaba múltiples formas de organización territorial, marcadas por concepciones espontáneas y patrones socioespaciales que se ajustaban a las características ecológicas y naturales del territorio, permitiendo una relación armoniosa entre la población y su entorno (Raffino, 1991). Sin embargo, con la fundación de las ciudades bajo los preceptos colonizadores, se inició un proceso de transformación y planificación regulada del territorio que buscaba establecer normas y directrices para el uso y la ocupación del espacio urbano.

Esta planificación incluía aspectos fundamentales de la vida en sociedad y marcaron el inicio del fenómeno de la informalidad urbana, en la medida que estas nuevas directrices de ocupación del territorio no previeron la situación de los asentamientos existentes ni su crecimiento. Como resultado, configuraron dos formas de ciudad: una formal, que se estableció bajo dichas leyes y normas, pero con limitaciones en infraestructura, calidad de vivienda, espacios públicos y equipamientos; y otra informal, que fue producida por los propios pobladores al margen de la ley y las normativas. (Borbón 2018, en Salvarredy, 2021).

Esta aproximación, busca alejarse de lo dicotómico entre lo formal y lo informal para seguir ahondando en la multiescalaridad y multidimensionalidad que tiene la informalidad en el acceso al suelo urbano y la vivienda, en tanto reconoce su abordaje como el resultado de la acción de múltiples actores en diversas escalas de actuación, y como procesos de transformación territorial que sólo pueden comprenderse en períodos de larga duración, por eso la importancia de un abordaje sociohistórico situado (Jaime, 2017).

Para el caso del proceso de urbanización de las ciudades latinoamericanas durante el siglo XX, lo informal se manifestó en múltiples dimensiones y escalas. Una de estas formas fue el acceso a la vivienda por medio de tomas y ocupaciones de tierras e inmuebles vacíos, que se fue instalando como una forma de resolución para una población que no podía acceder a este derecho por la vía formal. Esta situación, ante la magnitud de sus efectos en la vida urbana, en principio es tolerada por los gobiernos locales, pero una vez que existen proyectos de renovación urbana o impulso del sector especulativo inmobiliario, desde el mismo Estado se promueven procesos de desalojos masivos y acoso inmobiliario para expulsar a quienes allí viven (Tedeschi, 2011).

En este abordaje, es preciso observar y analizar como las políticas urbanas implementadas a nivel local para apaliar los efectos de la informalidad, son influenciadas por fuerzas económicas y políticas a nivel nacional o internacional. Del mismo modo, estas dinámicas económicas globales tienen impactos directos en la vida cotidiana de las personas en un área del territorio especifica (Santos, 1999). En el panorama expuesto, es evidente que la formulación de políticas públicas y los despliegues del estado en sus diversas escalas, no siempre han sido efectivos a la hora de abordar los complejos y acelerados procesos de urbanización, sumados a los problemas socioeconómicos de los sectores populares. Lo que ha hecho que para su análisis crítico y reflexivo sea esencial considerar tanto las acciones como las inacciones y omisiones del Estado en relación con los problemas urbanos (Ziccardi, 2020).

Del mismo modo, siguiendo con Ziccardi (2020), la doble naturaleza entre el valor de uso y valor de cambio que poseen los bienes de la ciudad en el proceso descripto, lleva a que alrededor de los mismos existan intereses y posicionamientos dentro de la misma conformación del Estado, lo que refuerza la idea que los conflictos urbanos no presentan una condición única ni homogénea para su abordaje, por lo que tampoco una única escala de actuación como se verá a continuación con la exposición del caso de estudio.

**Los procesos de vivienda judicializada por tomas y ocupaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A)**

El presente trabajo abordará un análisis multiescalar del conflicto de vivienda judicializada por tomas y ocupaciones en la que se involucran a familias que, en condiciones de vulnerabilidad habitacional y social, efectuaron tomas y ocupaciones de propiedades vacías y abandonadas en la C.A.B.A. Estos casos exponen una dimensión de la desigualdad que es promovida por las acciones y omisiones del Estado en sus diversas representaciones y escalas.

La decisión del poder judicial de desalojar a familias solo porque no cuentan con un título de propiedad, sin tener en cuenta que estos no efectuaron la ocupación de los espacios de forma violenta porque las viviendas estaban abandonadas, es una posición que desvirtúa y no reconoce a la vivienda como derecho humano ni reconoce el trabajo y esfuerzo que estos grupos sociales dispusieron para la construcción social de su hábitat y en la restitución de un espacio residual de la ciudad, lo que tiene una incidencia tanto a escala habitacional, barrial y urbana, que será expuesta a lo largo de este trabajo.

Como punto de partida para el análisis, se resalta que el proceso de judicialización tiene una pertinencia territorial que se ve invisibilizada en su ingreso al ámbito legal. Estos casos son abordados como un simple conflicto individual entre un propietario inscripto en el registro de propiedad, o que dice tener como comprobar su derecho, y un ocupante que no posee título jurídico que le garantice seguridad en la tenencia (Tedeschi, 2011). Su denominación como delito de usurpación hace que su tratamiento se restrinja a la escala de actuación del fuero penal, ámbito donde predomina la tendencia a la penalización como dispositivo de resolución del conflicto, que busca un efecto disciplinador, a la vez que contribuye a la construcción de una connotación negativa y a la criminalización de estas formas de producción del espacio habitable (Cravino, 2018; Vértiz, 2019).

En esta primera característica del conflicto, es posible observar una desarticulación en la asignación de responsabilidades de las diversas instituciones que operan sobre este, teniendo en cuenta que pertenecen a escalas diferentes. De acuerdo con lo que señala la Defensoría del Pueblo de la ciudad (2019), al no haberse producido aún el traspaso de la Justicia Nacional al gobierno de la ciudad, así como tampoco el de organismos como el Registro de la Propiedad del inmueble, la justicia nacional es la que sigue ordenando los lanzamientos para los desalojos en los casos de vivienda judicializada por tomas y ocupaciones, lo que implica que no se tengan en cuenta algunas particularidades locales que hacen que los efectos de esa decisión anulen y restrinjan de una manera sistemática el derecho a la vivienda y la ciudad, como un problema que se reproduce estructuralmente, es decir, que lo hace en la escala urbana y regional (Jaime y Salvarredy, 2019).

En este entramado procedimental que opera en diversas escalas, muchas veces se desconoce la participación de los organismos constitucionales de defensa de derechos humanos. Además, de acuerdo con organismos de derechos humanos como el CELS, hay una omisión en la defensa oportuna de los demandados (ocupantes), lo que vulnera los derechos constitucionales al debido proceso, a la doble instancia y al acceso a la justicia de las personas afectadas, quienes son desalojadas sin siquiera haber sido notificadas. La política pública actual y sus programas no son suficientes para intervenir en casos de desalojo judicial, lo que implica una política de exclusión que no considera alternativas para resolver la situación.

En efecto, de acuerdo con datos del INDEC, la C.A.BA tiene una población aproximada de tres millones de habitantes que se ha mantenido estable desde 1947, a pesar del aumento en la construcción y subdivisión de propiedades. Esto contrasta con el déficit habitacional estimado en un 11.6% según datos del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) y el censo de 2010. A pesar de que se otorgaron permisos de construcción para viviendas nuevas en promedio cada año, también se construyeron grandes cantidades de viviendas lujosas, concentradas en barrios del norte de la ciudad, donde la población no creció significativamente con relación a otros barrios de la zona sur, en los cuales, durante el periodo de 2001 a 2010, aumentó su población entre 10 y 15%, incluyendo las villas y asentamientos populares (Macera, 2022). Esta situación está relacionada con el aumento de viviendas ociosas o vacías, que de acuerdo con ACIJ representa el 9.2% del total de viviendas de la ciudad, casi el doble del promedio en otras ciudades latinoamericanas que es alrededor del 5%.

Esta es la cara latente de un modelo de ciudad y urbanización en la ciudad, donde la vivienda ha perdido su carácter de derecho, y el Estado ha disminuido su papel como garante y proveedor. Se han reducido las regulaciones al mercado inmobiliario y se han creado estructuras normativas e institucionales que no permiten el abordaje y tratamiento de la vivienda como un derecho (Vásquez Duplat, 2021). Este proceso de exclusión tiene un fuerte desarrollo y causa en los años ochenta durante la dictadura cívico-militar. La política local, alineada con lo nacional, promovió políticas públicas represivas y segregacionistas que favorecieron la prolongación de informalidad urbana y la desigualdad en la ciudad. A continuación, se expondrá el proceso sociohistórico de estas cuestiones, que busca ser un aporte al estudio multidimensional y multiescalar del caso.

**La multiescalaridad del proceso sociohistórico de las tomas y ocupaciones en la ciudad de Buenos Aires**

La Ciudad de Buenos Aires (C.A.B.A) es el centro urbano más importante de Argentina, y uno de los más representativos en la región latinoamericana. Se ubica en la región metropolitana de la provincia de Buenos Aires (AMBA), donde vive aproximadamente el 37% de la población del país. Su estratégica ubicación en la margen occidental del Río de La Plata atrajo a inmigrantes europeos en el pasado y contribuyó al desarrollo de una industria portuaria significativa, lo que le otorgó una mayor centralidad económica, política y cultural. Sus administraciones locales se enfocaron en convertirla en una ciudad moderna, organizada y planificada, siendo pionera a nivel nacional y regional en propuestas normativas y proyectos urbanos.

Desde principios del siglo, la ciudad adoptó enfoques ordenadores e higienistas, seguidos de iniciativas modernizadoras que incluían planes de transformación y zonificación. Estas transformaciones sentaron las bases para nuevas geografías urbanas impulsadas por el capitalismo y el sistema de producción, que absorbían el capital excedente mediante el desarrollo urbano. Un ejemplo relevante fue la aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal en 1948, que impactó en la densificación de los barrios centrales y consolidados al permitir la división de propiedades en unidades funcionales vendibles. Esto llevó a la construcción de más viviendas para satisfacer la creciente demanda habitacional constante desde entonces (Tella, 2009; García Puga, 2010).

Con todo y lo anterior, la ciudad no fue ajena a los cambios generados por la rápida urbanización experimentada en la década de 1950, que fue desencadenada por el agotamiento del modelo agroexportador y su reemplazo por la industrialización por sustitución de importaciones. Este proceso llevó a una reestructuración social y económica, tanto a escala local como nacional, lo que trajo consigo limitaciones estructurales en el proceso de acumulación y al agotamiento posterior del modelo de industrialización sustitutiva, lo que llevó al crecimiento de la informalidad y otras formas de empleo precario. Posteriormente, la llegada al poder del Gobierno Militar acentuó estas tendencias y profundizó, entre otras cuestiones, la segregación socioespacial en la ciudad (Paolinelli, Guevara, Oglietti, & Nussbaum, 2017).

En efecto, de acuerdo con Oszlak (2019), estas medidas adoptadas hicieron foco en una transformación del mercado de vivienda urbana, a partir de la implementación de un nuevo código de edificación y la liberación del régimen de alquileres, lo que aumentó los precios y llevo a una paulatina dolarización de los bienes inmuebles. También se dio comienzo a un proceso de erradicación de villas y asentamientos al AMBA, de expropiación para la construcción de grandes autopistas, y de relocalización de grandes industrias a las afueras.

En el marco del análisis de los procesos de tomas y ocupaciones de inmuebles, estos hechos marcan un hito en la reproducción del fenómeno a escala local. Posterior a las medidas mencionadas y con el regreso de la democracia, muchas de las familias que hacían parte de las ocupaciones transitorias decidieron volver a radicarse en la ciudad. Esta especie de “operativo de retorno” representó un crecimiento demográfico de personas en situación de emergencia, al tiempo que significó una oportunidad para estos grupos sociales de vivir en una localización privilegiada, con mayor acceso a servicios urbanos, oportunidades económicas y a la satisfacción de las necesidades de la vida material, que en muchos casos transciende a la vivienda (Burkat et al, 2011).

Estos grupos sociales “rompían candado” y organizaban su vida cotidiana en viviendas públicas o privadas abandonadas, depósitos o fábricas cerradas, obras de construcción por terminar u otros lugares ociosos de la ciudad, sin mediar ningún tipo de vínculo legal con sus propietarios. Siendo significativo que, para ese momento la ciudad, por la política inconclusa de relocalizaciones y expropiación, contaba con un parque físico desocupado de alrededor del 15% (Carman & Yacovino, 2007).

Las mismas autoras exponen que, mientras en 1980 existían aproximadamente 37.000 ocupantes en la ciudad, una determinada interpretación de los datos censales de 1991 permitió estimar una población ocupante que rondaba las 200.000 personas, triplicando a la población villera de la ciudad que para ese momento ascendía a 51.000 personas. No obstante, dicha investigación advertía que estos datos contaban con un grado de exactitud bajo, principalmente por la escasez de información de las diversas dependencias a cargo de las políticas habitacionales y la falta de categorías adecuadas en los censos. Pese a esto, fue posible afirmar que el auge de esta modalidad habitacional, entre los 80 y los 90, experimentó un crecimiento de alrededor de un 500% (Rodríguez, 1993 en Carman & Yacovino, 2007).

Este aumento de las ocupaciones en la ciudad empezó a complejizarse durante los años noventa, en primera instancia por la continuación de un escenario de crisis económica y social, profundizado por la implementación de políticas neoliberales de ajuste estructural. Lo que sentó las bases de una nueva transformación del espacio urbano regulada por el mercado inmobiliario, con un componente multiescalar. Desde lo global, estas políticas estaban respaldadas por organizaciones internacionales como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial, los cuales ejercieron presión a los países en desarrollo para que adoptaran medidas de ajuste y liberalización económica como condición para recibir asistencia financiera; esto a escala nacional y local implicó la desregulación de la economía y los mercados, privatización de empresas y de servicios públicos básicos, modificaciones en la legislación laboral tendientes a la flexibilización y cambios en el eje de las políticas públicas y sociales (Hintze, 2006 en Rosa, 2010).

En este panorama y ante el aumento de ocupaciones y tomas, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) optó por implementar desalojos forzosos y medidas punitivas, en lugar de buscar soluciones a la crisis habitacional. En 1995, se introduce la figura de usurpación en el Código Penal, con penas más severas y la creación del "desalojo inmediato". Sin embargo, estas acciones no tuvieron una reducción del fenómeno; por el contrario, durante la década del 2000, el tema ganó relevancia en la agenda pública y mediática debido a importantes desalojos administrativos llevados a cabo por el GCBA. Por ejemplo, solo en los primeros meses de 2003, se duplicó la cantidad de desalojos ejecutados en la ciudad, pasando de un promedio anual de 60 a 100 (Verón, 2013).

Sumado a lo anterior, tras la crisis social de 2001, el mercado de la vivienda en la ciudad experimentó un cambio significativo. El avance de este sobre el espacio urbano y las políticas públicas llevó a que el mercado inmobiliario se convirtiera en un espacio de inversión de capitales como resguardo patrimonial, generando un boom especulativo que impactó en el déficit habitacional. Esto elevó los precios de los inmuebles, especialmente los terrenos con potencial para nuevos proyectos, y cambió el destino de muchas viviendas, especialmente las casas alquiladas u ocupadas de manera irregular. El descontento social hacia el sistema financiero fue una consecuencia de estos cambios económicos (Arcidiácono et al, 2009).

A esto se sumó la situación de las personas que habitaban en conventillos, inquilinatos y hoteles, donde también cambiaron las dinámicas mismas de esa informalidad, ya que gran parte de los dueños históricos de estas viviendas murieron y sus herederos no deseaban mantener ese tipo de relaciones, por lo que, en busca de una rentabilidad inmediata, llevan estas viviendas al mercado inmobiliario o las dejan vacías como resguardo de valor. Se estima que, a fines de la década del 2000, los hoteles-pensión albergaban de forma permanente a 140.000 personas (Zapata, M. C., 2012).

El aumento significativo de procesos de vivienda judicializada por tomas y ocupaciones hasta el día de hoy en la ciudad ha evidenciado, entre otros factores, la falta de una política pública urbana integral y sostenida en el tiempo para abordar el problema habitacional (Arcidiácono et al., 2009). Un estudio conjunto de la ONG Proyecto Habitar y la Defensoría General de la Nación identificó que, a junio del 2022, en la página del Poder Judicial de la Nación, en la jurisdicción de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, hay 2.068 casos relacionados con "Intrusos" que hace alusión a procesos de tomas y ocupaciones, de los cuales 263 casos se encuentran activos (desde 2020) y distribuidos en 43 de los 48 barrios de la ciudad. Esto muestra la magnitud de dicha problemática en la ciudad y la necesidad de abordarla desde una perspectiva territorial para entender las coincidencias y conflictos de los actores involucrados y sus intereses, y en esa clave ampliar los ámbitos de deliberación pública y las posibles salidas.

**La escala habitacional: caso del edificio tomado en un barrio central de C.A.B.A**

Hasta este punto se ha podido dar cuenta de un fenómeno que escapa la dimensión jurídica para su análisis y que adquiere un abordaje territorial, en tanto reconoce la multiescalaridad en la que opera y en la que tiene incidencia. Estas múltiples escalas representan una medida para darle visibilidad al fenómeno y reconocer su carácter público. En este sentido, a continuación, se expondrá el proceso a escala habitacional, se dará cuenta de la experiencia de los actores que subyacen a este, particularmente los habitantes de un edificio tomado, ubicado en la Av. Díaz Vélez 3700 del barrio de Almagro.

***Figura 1: Localización y fotos del edificio ocupado en C.A.B.A.***

Interfaz de usuario gráfica

Descripción generada automáticamente con confianza baja

Elaboración propia con base en Google Earth

El cambio de escala en este punto, de acuerdo con De Castro (1995), no es una cuestión de recorte de tamaño, sino que implica transformaciones cualitativas no jerárquicas que deben explicitarse, y en este caso corresponde al proceso territorial que esos pobladores han generado en torno a lo que es el fenómeno de la informalidad urbana y el acceso a la vivienda en una ciudad marcada por una política pública urbana de exclusión y elitista.

Actualmente en el edificio conviven 32 familias que enfrentan una causa de judicialización por usurpación de propiedad privada[[2]](#footnote-2). Estas familias pertenecen a grupos históricamente empobrecidos que no pueden acceder a vivienda en el mercado formal ni cuentan con una solución por parte del Estado. La situación refleja una interminable reproducción de vulneraciones. Este conflicto territorial, que debería ser abordado por políticas públicas y programas sociales, es dirimido en una instancia judicial, donde se tiende a privilegiar el derecho de propiedad privada.

Estas familias dispusieron de todo tipo de recursos para poder contar con una vivienda en condiciones medianamente aceptables, siendo preponderante la localización que tiene el edificio con relación a la ciudad. El barrio de Almagro es considerado de clase media de acuerdo con el nivel de ingresos de la mayoría de sus habitantes (G.C.B.A, 2013), se caracteriza por un trazado ortogonal con calles pavimentadas en su totalidad, manzanas regulares, provisión de todos los servicios públicos y dotación de importante infraestructura urbana como escuelas, hospitales, clubes, plazas, comercios, a la que vez que dispone de múltiples medios de transporte que conectan con todos los barrios de la ciudad y con los municipios del Área Metropolitana. Lo que hace que sea uno de los barrios residenciales más representativos de la ciudad, tanto para sus habitantes tradicionales como para los que han llegado en los últimos años con el boom inmobiliario que se ha suscitado en su territorio[[3]](#footnote-3).

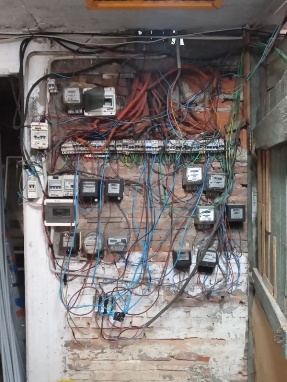
La edificación está entre medianeras, cuenta con PB y 12 pisos altos. Su construcción data de finales de los setenta, siendo la estructura resistente de hormigón armado el avance de la obra. En este estado fue abandonado por los dueños e inversores, en una época de inflación creciente, donde el proceso de valorización financiera y de desindustrialización implicó la concentración de capital en pocas empresas, lo que no favorecía a la industria de la construcción y, en consecuencia, hizo que el fenómeno de abandono de obras se fuera extendiendo a lo largo de la ciudad. Para 1987, el encargado de la obra, sabiendo la condición de precariedad y pobreza de algunas familias conocidas, las convocó a vivir en el edificio, posteriormente se fue corriendo la voz y poco a poco se fue ocupando en su totalidad.

Estas familias hasta el día de hoy siguen desarrollando su vida en el lugar. El hecho de que el proceso de lucha por una vivienda digna se encuentre atravesado por una causa judicial, complejiza las acciones y las posibles intervenciones. Principalmente porque, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, las sentencias en este tipo de causas privilegian un derecho individual como el de propiedad por sobre el derecho a la vivienda, no reconocen la función social de la propiedad como parte del derecho a la ciudad y a la vivienda digna, además de minimizar las acciones que por más de 30 años han adelantado estas familias, poniendo en valor un espacio que era residual y no prestaba ningún tipo de uso/beneficio a la ciudad.

Por su parte, el GCBA ha tenido una intervención poco eficiente en este conflicto entre dueños y ocupantes de viviendas. Sus recursos han sido puestos a disposición, principalmente, para la ejecución de desalojos mediante fuerzas policiales y una asistencia social insuficiente para atenuar los efectos de esta situación, considerada una violación a los derechos humanos según organismos internacionales. En este contexto, la Defensoría General de la Nación se hace presente para acompañar a los pobladores, haciendo valer su derecho a la legítima defensa, y buscando llegar acuerdos con los demandantes para evitar el desalojo, a través de diversas estrategias de negociación. En este proceso, también se destacan intervenciones de profesionales de la arquitectura que defienden el derecho a la vivienda y la ciudad, incorporando variables e instrumentos que dan cuenta de la construcción social del espacio que han hecho los habitantes, y que en los procesos judiciales no se tienen en cuenta y puede ser un insumo valioso para las negociaciones entre las partes.

Adicional a lo anterior, más allá de los esfuerzos individuales y colectivos que han realizado los pobladores por tener un hábitat digno, el no contar con seguridad en la tenencia y encontrarse atravesando un proceso de judicialización, ha generado otras problemáticas a escala habitacional. Tal es el caso que no cuentan con un acceso permanente a los servicios públicos básicos, ya que la lógica mercantilizada que se ha impuesto sobre la ciudad les exige con la titularidad para proveer estos servicios que son un derecho.

***Figura 2: Problemáticas de los servicios públicos en el edificio ocupado***



Elaboración propia, abril 2022

Por ejemplo, para el caso de la electricidad, como el edificio no tiene final de obra, no es posible individualizar el suministro por cada unidad de vivienda, la instalación principal es precaria, lo que genera problemas de calidad de servicio y riesgos como cortes e incendios. En cuanto al agua de red y cloaca, si bien todas las unidades tienen el servicio, la empresa prestataria nunca ha realizado el respectivo mantenimiento ni ajuste para que el agua ingrese y se almacene correctamente en los tanques de reserva, lo que afecta la calidad del y provoca fallas en el suministro. Además, no cuentan con gas natural y deben utilizar garrafas, lo cual es inseguro. El edificio tampoco tiene ascensor, lo que dificulta el transporte de garrafas y elementos pesados hasta los departamentos, situación impacta en los cuerpos y salud de las personas.

Frente a esto, se evidencia como las empresas encargadas de proveer los suministros exigen el cumplimiento de un conjunto de requisitos, trámites y gestiones que no están al alcance de los recursos y capacidades de las familias, lo que explicita, de acuerdo con los criterios para la vivienda adecuada que dicta el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), la necesidad de que haya un acuerdo que les permita a los habitantes del edificio contar con esta seguridad en la tenencia, reconociendo que en esta puede haber formas alternativas a la propiedad privada.

**Consideraciones finales**

A lo largo de la presente ponencia, se hizo explicito un conflicto donde las causas, modalidades y formas que asume en el debate público están cargadas de controversias y parecen escapar a los conceptos o a las categorías construidas para analizarlo. Estas definiciones observadas, que tuvieron su principal anclaje a la perspectiva multiescalar, multidimensional y multiactoral, obligan a que se reflexione sobre un conflicto urbano que hasta el momento se ha abordado a nivel institucional como individual y diseminado, pese a las múltiples manifestaciones que ha tenido al largo de los últimos 40 años.

Es de considerar, y teniendo en cuenta las investigaciones en el tema, la reconstrucción sociohistórica del proceso de tomas y ocupaciones en la ciudad, y lo evidenciado en la experiencia descripta de los habitantes del edificio tomado, que su tratamiento es complejo y requiere la generación en la agenda pública de un espacio de discusión, lo que, entre otros factores, permita revertir la ausencia de una política pública urbana integral, coordinada y sostenida en el tiempo para responder a estas cuestiones.

Por otra parte, la perspectiva territorial que se buscó darle al análisis del conflictos, reconoció que el conflicto es producto tanto de los efectos espaciales de los diferentes contextos urbanos como de las formas que adquieren estos en las relaciones entre los pobladores y con las instituciones que regulan el uso del espacio urbano, lo que incluye los cambios en las formas concretas de control territorial como los derechos de propiedad, los mecanismos de protección, y los poderes jurídicos de las diferentes escalas de gobierno (Vertiz, 2019).

Por tanto, se puede llegar a concluir que al interior de los conflictos de judicialización por tomas y ocupaciones de propiedades, hay implícitamente una disputa por el poder en el territorio, por lo que es necesario hacer un abordaje que tome distancia de una perspectiva resolutiva, donde solo se asume el paradigma normativo del conflicto, que tiene como único propósito llegar al momento de la sentencia, en lugar de comprenderlo, y en esta clave generar propuestas que pongan en valor y privilegien el derecho a la vivienda.

Otro aspecto relevante que se puede incluir en una posible propuesta para encarar este tipo de conflictos, tiene que ver con hacerlo público, son miles las personas que habitan la ciudad que por diferentes razones se ven privadas de un techo y no encuentran otra solución más que ocupar una vivienda, sin contar que cuando ocurre un desalojo, se suele depositar la responsabilidad únicamente sobre las personas que enfrentan esta situación y se van consolidando instancias de criminalización en la sociedad. En este sentido, se hace necesaria la recopilación y sistematización de datos sobre el conflicto y sus actores, que permita incidir políticamente en las políticas públicas de vivienda, así como para sensibilizar a los propietarios de los deberes y responsabilidades que también conlleva la propiedad y mecanismos para garantizar la tenencia segura como uno de los elementos básicos del derecho a una vivienda adecuada.

**Bibliografía**

Arcidiácono, P., Royo, L., Kletzel, G., & Kalpschtrej, K. (2009). Déficit habitacional y desalojos forzosos en la Ciudad de Buenos Aires: apuntes sobre una política de expulsión. En C. d. (CELS), Derechos Humanos en Argentina. Informe 2009 (pp. 305-331). Buenos Aires: Siglo XXI.

Brenner, N., Peck, J., & Nik, T. (2015). Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados. En El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas (pp. 211-240). Madrid: Traficantes de Sueños.

Burkat, V., Capella, M., Konfino, D., Marron, A., & Pisoni, C. (2011). El derecho a la ciudad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En Derecho a la ciudad: por una ciudad para todas y todos (pp. 99-106). Buenos Aires: Secretaría de Derechos Humanos del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.

Carman, M., & Yacovino, M. (2007). "Transgrediendo el derecho de los que nos vulneran": Espacios ocupados y recuperados en la Ciudad. Revista Argentina de Sociología, 5(8), 26-48.

De Castro, I. E. (1995). “O problema da Escala”. En Geografía: Conceitos e Temas (pp. 16-31). Río de Janeiro: Bertrand.

Defensoría del Pueblo C.A.B.A (2019). Desalojos en la ciudad: la vivienda es un derecho humano, https://defensoria.org.ar/noticias/desalojos-en-la-ciudad-la-vivienda-es-un-derecho-humano/

Cravino, M. C. (2018). Disputas políticas y judiciales en torno a procesos de desalojos de ocupaciones de suelo en Buenos Aires. En Desarrollo territorial, reasentamiento y desplazamiento de población: realidad, política pública y derechos en la ciudad latinoamericana del siglo XXI (pp. 221-246). Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

Di Virgilio, M. M. (2021). Desigualdades, hábitat y vivienda en América Latina. Nueva Sociedad (293), 77-92. Obtenido de https://static.nuso.org/media/articles/downloads/4.TC\_Di\_Virgilio\_293.pdf

García Pugna, A. (2010). Historia del desarrollo normativo de la ciudad de Bs. As. Apuntes de la cátedra “Dirección y Legislación de Obra” del Arq. Petrillo – FADU.

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2013). “El sector medio en la Ciudad de Buenos Aires: una aproximación a partir de la estratificación de la población porteña según ingresos” https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2015/04/ir\_2013\_544.pdf

Harvey, D. (2013). Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana. Madrid: Akal.

Jaime, M. (2017). Acción pública e informalidad urbana. Caso Villa Monte Matadero 2004-2013. Tesis de Maestría. FADU. Universidad de Buenos Aires.

Jaime, M. & Salvarredy, J. (2019). Multidimensión y Multiescalaridad. Instrumentación pública de las transformaciones urbanas. En Políticas Urbanas. Instrumentación del derecho a la ciudad (pp. 12-41). Buenos Aires: Proyecto Habitar

Macera, R. (2022). Inversión especulativa en el suelo urbano, caso C.A.B.A. Seminario sobre Urbanismo, Centro de Estudios Sociales para el Desarrollo Territorial, Buenos Aires.

Oszlak, O. (2019). Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano (2a Ed.). Sáenz Peña: UNTREF.

Paolinelli, J., Guevara, T., Oglietti, G., & Nussbaum, A. (2017). Lotes sin dueño: Derecho de propiedad y abandono como problema urbano. Viedma: UNRN.

Raffino, R. (1991). Poblaciones indígenas en Argentina: Urbanismo y proceso social precolombino. Buenos Aires: Tipográfica Editora Argentina

Rolnik, R. (2021). La guerra de los lugares. La colonizacion de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: El Colectivo.

Rosa, P. (2010). Pobreza urbana y desigualdad: la asistencia habitacional a personas en situación de calle en la ciudad de Buenos Aires. En Hábitat popular e inclusión social (pp. 295-310). Quito: CLACSO.

Salvarredy, J. (2021). El proyecto urbano inclusivo como instrumento de la gestión territorial. Tesis de Doctorado. FADU. Universidad de Buenos Aires.

Santos, M. (1999). Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record.

Tedeschi, S. (2011). Los conflictos urbanos en el territorio y el derecho en América Latina (I). El Café de Las Ciudades (101). Obtenido de https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/los-conflictos-urbanos-en-el-territorio-y-el-derecho-en-america-latina-i/

Tella, G. (2009). Abriendo aquel damero: propuestas para una ciudad. En Buenos Aires: Albores de una ciudad moderna (pp. 135-189). Buenos Aires: Nobuko,

Vázquez Duplat, A. M. (2021). Finanzas sin techo, especulación sin fronteras. En La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: El Colectivo.

Verón, N. (2013). Desalojos en la ciudad de Buenos Aires: La producción de las categorías y los espacios de la asistencia habitacional. Quid 16(3), 181-205.

Vértiz, F. (2019). Judicialización de los conflictos urbanos. Gorina, del asentamiento histórico al desalojo violento. Derecho y Ciencias Sociales UNLP(20), 48-71.

Zapata, M. C. (2012). Respuesta local a un déficit habitacional local. Astrolabio, (8)

Ziccardi, A. (2020). Ciudades latinoamericanas: la cuestión social y la gobernanza local: antología esencial. Buenos Aires: CLACSO.

1. Actualmente más del 81% de la población de la región vive en ciudades; el 35% de la población vive en ciudades de un millón de habitantes o más, un porcentaje superior al de cualquier otra región en el mundo; asimismo, la existencia de cinco mega-metrópolis concentran el 14% de la población urbana mundial (Di Virgilio, 2021) [↑](#footnote-ref-1)
2. Juzgado Nacional en lo Civil N°59. Expediente Nro. 41063/2005 Bedne, Samuel Jaime y otros c/ Intrusos y ocupantes Av. Díaz Vélez 3779 y otros s/ Desalojo: Intrusos [↑](#footnote-ref-2)
3. Desde el año 2005 se viene presentando en la zona un aumento de obras nuevas de edificios en altura que, entre 2015 y 2017, hicieron que el valor de m2 aumentara hasta un 16% <https://www.minutouno.com/economia/almagro-es-la-vedette-del-mercado-inmobiliario-n52588>. En 2019, de acuerdo con Mercado Libre Inmueble, Almagro fue el cuarto de los 48 barrios porteños con más visitas de viviendas para comprar o alquilar <https://www.pagina12.com.ar/242331-almagro-un-barrio-vedette-para-la-era-de-la-gentrificacion>. [↑](#footnote-ref-3)