

# Conflicto judicial por el derecho a la vivienda en un edificio ocupado en el barrio de Almagro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Diana Orozco**

Centro de Investigación Transformaciones Territoriales, FADU-UBA  
dianacarolina105@gmail.com

Agosto, 2024

## **Resumen**

El artículo tiene como objetivo explorar el contexto sociohistórico de las ocupaciones en Buenos Aires y proponer soluciones para el acceso a la vivienda digna en el barrio de Almagro. Examina cómo la crisis económica y las políticas gubernamentales han generado la ocupación de viviendas abandonadas, destacando la lucha de las familias por el derecho a una vivienda digna en un entorno de segregación socioespacial y falta de políticas públicas efectivas. Se emplea un enfoque cualitativo que incluye análisis de datos históricos, estudios de caso y entrevistas con residentes y expertos en políticas públicas. Este enfoque permite comprender las causas subyacentes de las ocupaciones y explorar posibles soluciones desde una perspectiva multidisciplinaria e inclusiva.

## **Abstract**

This study aims to analyze the sociohistorical context surrounding occupations in Buenos Aires and propose solutions for dignified housing access, particularly in the Almagro neighborhood. It examines how economic crises and governmental policies have led to the occupation of abandoned residences, highlighting the struggle of families for their right to adequate housing within a backdrop of socio-spatial segregation and inadequate public policies. A qualitative approach is employed, incorporating historical data analysis, case studies, and interviews with residents and policy experts. This methodological framework enables an in-depth exploration of the

underlying causes of occupations and the identification of potential solutions from a multidisciplinary and inclusive perspective.

## **Resumo**

Este estudo tem como objetivo analisar o contexto sócio-histórico em torno das ocupações em Buenos Aires e propor soluções para o acesso à habitação digna, particularmente no bairro de Almagro. Examina como as crises econômicas e as políticas governamentais têm levado à ocupação de residências abandonadas, destacando a luta das famílias pelo direito à moradia adequada em meio à segregação sócio-espacial e políticas públicas inadequadas. É empregada uma abordagem qualitativa, incorporando análise de dados históricos, estudos de caso e entrevistas com residentes e especialistas em políticas públicas. Esse quadro metodológico permite uma exploração aprofundada das causas subjacentes das ocupações e a identificação de soluções potenciais a partir de uma perspectiva multidisciplinar e inclusiva.

# 1 El contexto socio-histórico de las ocupaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El proceso de transformación territorial que se da cuenta en el siguiente trabajo tiene relación con la ocupación de una construcción abandonada en el barrio de Almagro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un grupo de familias a finales de los ochenta, en búsqueda de una solución a su situación habitacional, en un contexto de crisis económica y social donde el derecho a la vivienda no está garantizado para toda la población. Dicho fenómeno de la ocupación viene ligado a una serie de hechos que se fueron generando en la ciudad, principalmente desde mitad del siglo XX. La rápida urbanización experimentada en la década de 1950 generada por el agotamiento del modelo agroexportador y su reemplazo por la industrialización por sustitución de importaciones, llevó a una reestructuración social y económica, tanto a escala local como nacional. Esto trajo consigo limitaciones estructurales en el proceso de acumulación y redistribución de capital, y el posterior agotamiento del modelo de industrialización sustitutiva, lo que tuvo implicancias en el crecimiento de la informalidad y otras formas de empleo precario (Paolinelli, Guevara, Oglietti, Nussbaum, 2017). Posteriormente, la llegada al poder del Gobierno Militar acentuó estas tendencias y profundizó, entre otras cuestiones, la segregación socioespacial en la ciudad y una restricción generalizada en el acceso a la vivienda. De acuerdo con Oszlak (2019), estas medidas adoptadas hicieron foco en la 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 llevó 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 marcaron 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 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 trasciende a la vivienda (Burkat et al, 2011). En efecto, en barrios tradicionales y formales de la ciudad, con potencial crecimiento inmobiliario y con atributos urbanos de calidad, se fueron dando manifestaciones de esta crisis habitacional y económica. Tal es el caso del barrio Almagro, donde se localiza el edificio ocupado objeto de estudio. Este barrio está estratégicamente localizado en el centro de la ciudad, es considerado un barrio de clase media de acuerdo con el nivel de ingresos de la mayoría de sus habitantes,<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> Bajo estas condiciones se fue desarrollando el proceso de territorialidad de los habitantes del edificio ocupado en

<sup>1</sup>"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\\_44](https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2015/04/ir_2013_44)

<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup> aumentara hasta un 16 por ciento <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>



Figure 1: Figura 1. Localización del barrio y el edificio ocupado en C.A.B.A y fotos del edificio y sus viviendas Elaboración propia con base en Google Earth

la Comuna 5 de la CABA, que devela otras formas de acceder a la vivienda y a la ciudad. Esta territorialidad la ejercen sus habitantes a partir de la apropiación de un espacio frente al que no cuentan con un título de propiedad, hecho por el que hoy en día hay una causa abierta de judicialización por parte de quienes reclaman su derecho de propiedad, lo que podría dejarlos en situación de calle. Configurando así un entramado de vulneraciones que se reproduce interminablemente, ya que estas familias pertenecen a grupos sociales históricamente empobrecidos, los cuales por otros medios no pueden acceder a la vivienda en el mercado formal (compra y alquiler) ni tampoco cuentan con una solución por parte del Estado. En este sentido,

1

## 2 El problema territorial y sus actores

Actualmente en el edificio de Av. Díaz Vélez 3700 conviven 32 familias que dispusieron de todo tipo de recursos para poder contar con una vivienda en condiciones aceptables, con acceso a la ciudad y a las fuentes de trabajo, educación, salud, transporte, etc. Se trata de una edificación entre medianeras de PB y 12 pisos altos. Su construcción data de finales de los setenta, siendo la estructura resistente de hormigón armado. 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

frente a este tipo de conflictos se despliegan múltiples estrategias y matices, en el marco de un proceso territorial que actualmente ha pasado de ser objeto de políticas públicas y programas de asistencia, a ser dirimido en una instancia judicial. Estas causas ingresan al circuito de la justicia como delitos de usurpación, lo que consecuentemente hace que su tratamiento se restrinja al fuero penal, ámbito donde predomina la tendencia a la penalización como dispositivo de resolución del conflicto, que busca un efecto disciplinador con el lanzamiento de órdenes de desalojo, lo que a su vez 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 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 (Menazzi, 2013). 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 transformación y de lucha por una vivienda digna se encuentre atravesado por una causa judicial interpuesta por quienes dicen ser sus dueños, complejiza las acciones y las posibles intervenciones. Principalmente

porque históricamente, como se mencionó anteriormente, las sentencias en este tipo de conflictos tienden a ser punitivas y a privilegiar el derecho de propiedad, omitiendo 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. En lo anterior, el accionar del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ha sido poco eficiente a la hora de intervenir en el conflicto entre dueños y ocupantes, su accionar a lo largo de los años ha estado enfocado en la disposición de recursos para la ejecución de desalojos. Si bien el derecho a la vivienda hace parte de su Constitución (Art. 31), hay un vacío normativo y en materia de políticas públicas para abordar las problemáticas de ocupaciones. Desde sus instituciones este conflicto urbano es abordado como un asunto individual y diseminado, a pesar de que los hechos muestran lo contrario.<sup>3</sup> Como efecto de lo anterior, se tiene el accionar de la Defensoría General de La Nación que, desde el área de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, busca acompañar y defender a los demandados en casos de vivienda judicializada, en primera instancia haciendo valer el derecho a la legítima defensa que se desconoce por parte de los actores demandados. Seguidamente, su accionar busca que se lleguen a acuerdos con los deman-

2  
2

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

dantes, a partir de diversas estrategias de negociación o acuerdos entre partes que eviten los desalojos. En este punto es importante resaltar la intervención de profesionales de la arquitectura que buscan apoyar estas causas por la defensa del derecho a la vivienda y la ciudad, incorporando desde variables e instrumentos que den cuenta de la construcción social del espacio que han hecho los habitantes, y que en los procesos judiciales no se tienen en cuenta. En este sentido, en el presente trabajo se buscó poner en valor la capacidad de los habitantes del edificio por generar diferentes beneficios en la vida cotidiana, la consolidación de su identidad colectiva asociada con la vecindad y la resolución de sus necesidades vinculadas a esa asociación; sin desconocer las limitaciones que tienen sus acciones, en la medida que estas se ven frenadas y son reguladas por el avance de la causa judicial que, por un lado los expone a perder el esfuerzo que han realizado por tantos años, dejándolos en una situación de vulnerabilidad mayor a la que hoy tienen; y por otro, no les permite tener acceso permanente a recursos naturales, comunes y básicos, ya que la lógica mercantilizada que se ha impuesto sobre la ciudad les exige con la titularidad para proveer estos servicios que son derechos básicos. Actualmente estas son las acciones que han realizado los actores para poder dar solución a la necesidad de una vivienda digna:

la propiedad privada. Lo que incidirá en que las familias puedan tener acceso permanente a recursos naturales y comunes.

### **3 La instrumentación pública del problema de las ocupaciones**

A partir de la lectura contextual hecha hasta el momento para el caso de estudio, es posible determinar que, en primera instancia, el desalojo es la actuación que

<sup>3</sup>Al mes de junio del 2022, en la página web del Poder Judicial de La Nación ([www.pjn.gov.ar](http://www.pjn.gov.ar)) hay un registro total de 2.068 casos, en la jurisdicción Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, que tienen relación con la palabra "Intrusos" la cual remite a casos donde el demandante, que puede ser individual o colectivo, inicia un juicio para que un ocupante desaloje un inmueble. De este número, con fecha de última actualización de 2020 en adelante y en estado activo, hay 263 casos que se despliegan por 43 de los 48 barrios que tiene la ciudad.

<p><b>Modo de resolver</b></p> <p>Ya que como el edificio no tiene final de obra, requisito de la empresa prestataria para individualizar el suministro por cada unidad de vivienda, la electricidad del inmueble sigue siendo "luz de obra". Esto acarrea, por tanto, problemas de calidad de servicio, riesgo de corte, incendio, entre otros.</p>	
<p>Todas las unidades de vivienda cuentan con este servicio, sin embargo, la empresa prestataria no realiza ningún mantenimiento, el agua del tanque de reserva no es apta para el consumo, las tuberías están en malas condiciones y la motobomba no funciona correctamente, por lo que hay fallas en el servicio y en la provisión, a unas unidades les llega más agua que a otras.</p>	
<p>No cuentan con provisión de red de gas natural, por lo que las familias hacen uso de garras que no son seguras, además el acceso a los pisos superiores se hace por medio de las escaleras, no cuentan con ascensor más allá de que esté dispuesto el espacio para el mismo, esta situación impacta en los cuerpos y salud de las personas, ya que cada familia debe cargar la garras en andas por las escaleras hasta su unidad de vivienda.</p>	
<p>Las condiciones materiales de los espacios comunes tienen una resolución de precariedad. En planta baja se encuentra el foso del ascensor y un espacio que se estima, al momento de construcción del edificio sería para cocheras, y actualmente es un espacio residual en la que se guardan bicicletas, motos, que se proyectaría como parte de las áreas comunes, pero donde predominan pisos de tierra.</p>	

Figure 2: Tabla 2: Resoluciones de servicios básicos en el edificio ocupado de Av. Díaz Vélez 3700. Elaboraci' on propia

se debe evitar a toda costa en estos procesos de transformación territorial. Del mismo modo, las causas no deben ser reducidas a la ejecución o no dicha acción. Es preciso que desde la notificación a las familias involucradas haya una instancia de asesoría y acuerdos. En ese sentido, queda en evidencia la necesidad de generar espacio multiactorales que sean la base para la construcción pública de un problema que requiere trascender los límites judiciales que impone su instrumentación. A su vez, es necesario que estos espacios generen procesos vinculantes con las familias involucradas en los casos de vivienda judicializada, con el fin de que el trabajo y la lucha colectiva por el derecho a la vivienda no se reduzca a una cuestión de titularidad, sino que se refuercen esquemas de vivienda colaborativa y/o cooperativa y que efectivamente promuevan mejoras en el hábitat. Por otra parte, es necesario establecer mecanismos para que, en caso de que la justicia dé la orden del desalojo, las familias no queden libradas a las soluciones que pueda encontrar por sí mismas en el mercado formal o informal, en esa medida es importante que, desde estas instancias de exposición pública y construcción de acuerdos, se puedan gestionar y trabajar por soluciones que no agraven el estado de vulnerabilidad que ya tienen las familias ocupantes de estos edificios. Otro aspecto que es preciso atender, en el marco de la construcción del problema público de las ocupaciones, tiene que ver con que estos procesos actualmente están siendo abordados como un asunto aislado y pri-

vado, pese a que son miles las personas que por diferentes razones se ven privadas de un techo y no encuentran otra solución más que ocupar una vivienda vacía o dejar de pagar el alquiler para poder afrontar otros gastos necesarios para sostener la vida, 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. Por lo que se propone generar con los habitantes y en conjunto con actores como la Defensoría General de la Nación y otras ONGs u organizaciones interesadas en la temática y de defensa de Derechos Humanos como la Defensoría del Pueblo de la ciudad, una plataforma colectiva y colaborativa que contenga un mapeo y que convoque a debates públicos en lugares estratégicos del barrio y la ciudad, donde se ponga en relevancia los efectos de la problemática, se explique y se pongan en común las posibles salidas y mecanismos para evitar el desalojo. Las pruebas y datos recopilados a través de estos mapeos y puestas en común se utilizarían para incidir políticamente, de manera progresiva, 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. El siguiente sería un ejemplo del mapeo colaborativo donde se puedan ir registrando los casos y las diferentes situaciones en torno a la lucha

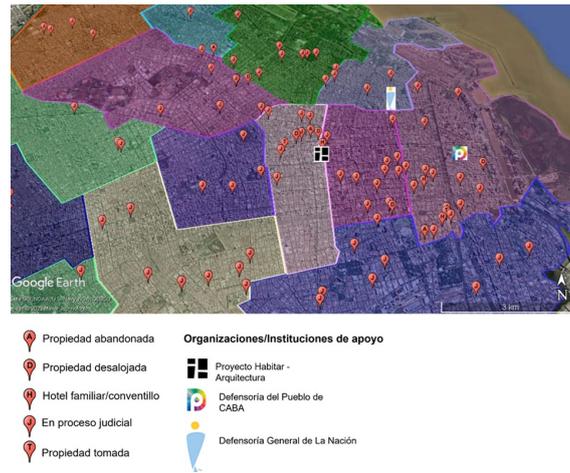


Figure 3: Figura 2. Propuesta de Plataforma colaborativa para visibilizar el problema de las ocupaciones y los procesos judiciales en CABA Elaboración propia

por el derecho a la vivienda, con información sobre organizaciones e instituciones que apoyen o asesoren a las personas afectadas, así como también poder hacer asambleas por sectores o acciones para visibilizar la cuestión.

2  
3

## 4 Reflexiones finales

A lo largo del texto se pone de manifiesto un preocupante escenario en torno a las ocupaciones de vivienda y su tratamiento como causa penal en el poder judicial, lo que implica la consideración de múltiples dimensiones de análisis. Por un lado, se observa un notable distanciamiento del poder ejecutivo, es decir en la producción de políticas públicas y en los procesos de deliberación pública sobre estos conflictos urbanos. Lo que incide en configurar una política urbana de exclusión del derecho a la vivienda, que ignora y omite variantes superadoras a la resolución de este conflicto por vía del desalojo. Por otro lado, se asiste a un creciente protagonismo del poder judicial en la resolución de cuestiones clave relacionadas con el derecho a la vivienda. Sin embargo, esta intervención judicial, si bien garantiza ciertos derechos individuales, no siempre tiene en cuenta principios más amplios y de carácter constitucional como la función social de la propiedad. Asimismo, el texto busca promover el debate público por los conflictos por vivienda, en tanto, al ser debatidos y problematizados en clave de derechos y en el marco de un sistema público, que involucra a los diversos actores que tienen relación con el mismo, se pueden generar nuevas perspectivas para su abordaje, tratamiento y salidas colectivas. Al tiempo que se cuestionen las políticas existentes y se visibilicen las desigualdades en el acceso a la vivienda, que por años han estado ancladas estructuralmente a una cuestión económica que limita su concepción como derecho fundamental.

## 5 Bibliografía

- Burkat, V., Capella, M., Konfino, D., Maron, 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.
- 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.
- Menazzi, L. (2013). Ciudad en dictadura. Procesos urbanos en la ciudad de Buenos Aires durante la última dictadura militar (1976-1983). *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales XVII* (429)
- 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.
- Vértiz, F. (2019). Judicialización de los conflictos urbanos. Gorina, del asentamiento histórico al desalojo violento. *Derecho y Ciencias Sociales UNLP*(20), 48-71.