

Algunas reflexiones sobre la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única en la provincia de Buenos Aires: ¿una interpretación constitucional o convencional?

POR **ELSA MARÍA DEL CARMEN LLORET**(*) Y **PEDRO LUIS ARROUY**(**)

Sumario: I. Vivienda. La Constitución Nacional, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y el Código Civil.- II. Vivienda. Algunas referencias conceptuales en la ley 14432 de la provincia de Buenos Aires y en el Código Civil y Comercial.- III. La decisión judicial sobre la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda, según la ley 14432 en el Departamento Judicial de Azul.- IV. Una interpretación convencional en el Fallo “H.M c/ G.M.A s/cobro ejecutivo de alquileres”.- V. Algunas reflexiones finales.- VI. Bibliografía.

Resumen: la presente reflexión pretende analizar qué protección ha otorgado el legislador bonaerense a la vivienda, única y de ocupación permanente, cuando ha

(*) Abogada, Universidad de Buenos Aires (UBA). Esp. en Gestión Universitaria, Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMdP). Doctoranda en Derecho, Universidad Nacional de Rosario (UNR). Prof. Adjunta Derecho Constitucional y Derecho Público Municipal, Facultad de Derecho, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (UNICEN). Investigadora en el Programa de Incentivos, Categoría IV e Investigadora del Centro Interdisciplinario de Estudios Políticos, Sociales y Jurídicos (CIEP), Facultad de Derecho, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (UNICEN) y Facultad de Ciencias Humanas (UNICEN). Miembro titular de la Asociación Argentina de Derecho Constitucional.

(**) Abogado, Universidad Nacional de La Plata (UNLP). Esp. en Derecho Administrativo, Universidad de Belgrano (UB). Doctorando en Derecho por la Universidad Nacional de Rosario (UNR). Prof. Adjunto Derecho Constitucional y Derecho Administrativo. Investigador en el Programa de Incentivos (Categoría V). Investigador del Centro Interdisciplinario de Estudios Políticos, Sociales y Jurídicos (CIEP), Facultad de Derecho, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (UNICEN) y Facultad de Ciencias Humanas (UNICEN). Secretario de Juzgado Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Azul.

estipulado su inembargabilidad e inejecutabilidad a través de la ley 14432, a la luz del Estado constitucional y convencional de Derecho. En este contexto, se analizará cuál ha sido la postura de los tribunales bonaerenses al respecto, con especial atención a lo decidido por la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial, Sala I, del Departamento Judicial de Azul, toda vez que se inclinó por la inconstitucionalidad de la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única de ocupación permanente. Asimismo, en contraposición, se considerará un fallo de la Sala 2 de la Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de la ciudad de La Plata, del año 2015, donde la jueza Bermejo realizó un control de convencionalidad de la normativa en cuestión, declarando su constitucionalidad.

Palabras claves: inembargabilidad - vivienda - Buenos Aires

Some reflections on the inembargability and inejecutability of the only dwelling in the province of Buenos Aires: a constitutional or conventional interpretation?

***Abstract:** the purpose of this study is to analyze the protection afforded by the Buenos Aires legislature to housing, which is unique and permanently occupied, when it has stipulated its inembargability and inejecutability through Law 14432, in the light of the constitutional and conventional state of law. In this context, the position of the Buenos Aires courts on this matter will be analyzed, with special attention to the decision of the Civil and Commercial Appeals Chamber, Chamber I, of the Judicial Department of Azul, since it was inclined by the unconstitutionality of the inembargability and inejecutability of the single dwelling of permanent occupation. Also, in contrast, it will be considered a ruling of the Second Chamber of Appeal in Civil and Commercial Matters of the City of La Plata, from 2015, where judge Bermejo performs a conventional control of the regulations in question, declaring its constitutionality.*

Keywords: inembargability - housing - Buenos Aires

I. Vivienda. La Constitución Nacional, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y el Código Civil

Desde el mundo jurídico, numerosas son las normas que reconocen el derecho a la vivienda digna. La reforma a la Constitución originaria de 1957, llevada a cabo por el gobierno de facto que surge a partir de la Revolución Libertadora, incorpora el artículo 14 bis e incluye entre los elementos de la seguridad social, integral e irrenunciable, “el acceso a la vivienda digna”.

Se trata aquí no de un derecho en sentido textual, sino que el artículo afirma que la ley establecerá dicho acceso como uno de los beneficios de la seguridad social. Ello dio paso al surgimiento de la categoría de derechos programáticos, es

decir, que se ponen en vigencia a partir de su reglamentación por el Poder Ejecutivo o el Congreso.

Lo dispuesto por el artículo 14 bis es concordante con el nuevo inciso 19 del artículo 75 de la Constitución Nacional (CN), que pone en cabeza del Estado el diseño de políticas públicas para facilitar el acceso a una vivienda digna. Las opciones legislativas para cumplir el mandato constitucional varían y dependen de las posibilidades económicas y financieras, pero el Estado no debe prescindir de llevar a cabo una política de desarrollo habitacional (Gelli, 2004, p. 175).

En el mismo sentido, Cayuso admite que la protección de la familia, la defensa del bien de familia, la compensación económica y familiar y el acceso a una vivienda digna son fines propios de un estado social de derecho, en el cual la igualdad de oportunidades debe ser satisfecha por el accionar del Estado a partir de garantías sobre aspectos esenciales del desarrollo humano. También encuentra una relación entre lo estipulado en el artículo 14 bis —última parte— con lo establecido en el artículo 75, incisos 18 y 19, que ratifica la obligación estadual de satisfacer necesidades directamente relacionadas con el desarrollo humano integral (Cayuso, 2006, p. 88). “El acceso a la vivienda digna tiene como contrapartida la obligación del Estado de procurar a todos los núcleos un lugar donde desenvolver decorosamente la vida familiar” (Ekmekdjian 1995, pp. 103-104).

La efectividad del derecho humano a una vivienda digna se vincula con dos tipos de respuestas. La primera, por intermedio de las políticas públicas o del tercer sector promovido espontáneamente o incentivado por la cooperación, en la búsqueda de un mejoramiento global de las condiciones de vida de sus habitantes. Estas políticas públicas suelen considerar situaciones individuales o familiares que requieren asistencia diferencial en razón de su vulnerabilidad (Abramovich, 2004).

La segunda, en la exigencia coactiva de cumplimiento del derecho mediante los mecanismos de división del poder, por órganos nacionales, o mediante responsabilización por el incumplimiento de los órganos internacionales, en miras a obtener la realización efectiva del derecho consagrado en el artículo 14 bis de la CN y en múltiples tratados (Abramovich, 2004).

Así, el artículo 14 bis de la Constitución Nacional requiere del Estado la promoción de planes de vivienda, a efecto de que todo habitante, en especial los de modestos ingresos, puedan acceder a la vivienda propia.

El alcance del derecho a la vivienda se complementó con la reforma de 1994, que incorporó una serie de Tratados Internacionales de Derechos Humanos a la Constitución Nacional, con jerarquía constitucional, mediante su artículo 75

inciso 22. Entre los instrumentos incorporados que protegen el derecho a la vivienda, el más relevante es el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, que, en su artículo 11 primer párrafo, establece que “los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel adecuado de vida para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...)”.

A pesar del fuerte reconocimiento constitucional y convencional, aún resulta débil el impacto de dicha normativa en el orden infraconstitucional. Las normas que emanan del nuevo Código Civil y Comercial sobre vivienda parecen no adecuarse a tales estándares, pese a que ello fue motivo explícito de tal cuerpo normativo.

El capítulo titulado “Vivienda,” que comprende los artículos 244 a 256, reemplaza la regulación del bien de familia regulado en la ley 14394. El nuevo régimen, tal como el anterior, debe solicitarse (artículo 245) y protege contra ejecuciones solo por deudas posteriores a la inscripción (artículo 249).

Aunque se incluyen excepciones, es posible ejecutar la vivienda incluso por obligaciones contraídas luego de inscribirla como bien de familia; es el caso de deudas devenidas por expensas comunes, impuestos, tasas y también aquellas garantizadas por hipoteca (artículos 249 a 256), entre otros supuestos.

I.1. La construcción del sujeto de derecho

Partiendo de una concepción crítica del derecho, “el orden jurídico se ha encargado de construir un sujeto, al cual interpela; en el campo del imaginario social, su importancia es aún más grande”, señala Ruiz (1991, p. 196). Asimismo, considera que la categoría “sujeto de derecho” es central al interior del discurso jurídico y reconoce que “el derecho configura las subjetividades y las identidades y por esa vía consagra y denuncia discriminaciones e interviene en los espacios de conflicto que se generan a partir de allí (...) reconocer a alguien como sujeto de derecho, resignifica el discurso de ese alguien” (Ruiz, 1996, p. 120).

En ese sentido, la autora entiende que

Todo ese espacio en que el discurso jurídico produce significaciones sin consecuencias prescriptivas donde la ficción del sujeto de derecho cumple más eficazmente su papel. Los hombres que viven y sufren cada día, muchas veces casi sin conciencia, la marca que el derecho les imprime, se miran, se reconocen, se atribuyen conductas se sienten ubicados o creen que otros están puestos en los espacios que “La Ley” determina (Ruiz, 1991, p. 196).

Concordantemente con la autora, Cárcova (1993) sostiene que el derecho puede verse en relación con otros elementos en las sociedades modernas. También considera que el derecho es una práctica de hombres que se expresa en un discurso, que es más que palabras, es lo que la ley manda, pero también lo que los jueces interpretan, los abogados argumentan, los litigantes declaran, los legisladores sancionan, los doctrinarios discuten y es también un discurso constitutivo, en tanto asigna significados a hechos y palabras; esta compleja operación social dista de ser neutral, está impregnada de politicidad y adquiere dirección según las formas de distribución efectiva del poder en la sociedad (Cárcova, 1993, p. 44).

Con respecto al sujeto de derecho, desde el punto de vista constitucional, el artículo 14 bis hace referencia a los derechos del trabajador y en el último párrafo incluye los derechos de la seguridad social, entre ellos “la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”. Desde el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el sujeto de derecho es la persona humana.

En ambos casos, la interpelación y constitución del sujeto de derecho revelan los diversos modos en que el discurso jurídico juega su papel legitimador del poder. En nuestra Constitución Nacional, el artículo 14 bis hace referencia a la categoría de trabajador, que vino impuesta por el reconocimiento que hizo el constituyente reformador del año 1957 de los derechos sociales, ya sea del hombre como trabajador individual (primer párrafo), en sus relaciones colectivas de trabajo (segundo párrafo) y para la etapa pasiva y frente a las contingencias de la vejez, la incapacidad, la enfermedad, y el despido, se establecen los derechos de seguridad social (tercer párrafo), que fueron plasmados por el constitucionalismo social.

En ese contexto, el Estado ya no solo es garante del reconocimiento de los derechos y solo su intervención es factible en caso de violación de los mismos, propios del constitucionalismo clásico o liberal, sino que debe promover y garantizar condiciones mínimas para el ejercicio de los derechos.

Ello implica necesariamente la existencia de un Estado activo promotor del bien común y regulador del proceso económico social, proceso antes entregado a las fuerzas del libre mercado y a la sola iniciativa privada. En la nueva perspectiva del Estado Social se asume la necesidad de brindar a la población un mínimo básico de bienestar que se compromete a entregar el Estado a través de prestaciones positivas de hacer respecto de las personas en salud, educación, condiciones laborales, seguridad social, sindicación, entre otras materias.

En el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la interpelación y constitución es a la persona. Dicho discurso estuvo impregnado por el fin de la segunda guerra mundial, momento en que los pueblos inician una nueva etapa de

convivencia pacífica, cuyo fundamento fue la dignidad de la persona humana, y así surge de la Conferencia de San Francisco de 1945, donde los Estados resolvieron “reafirmar la fe en los derechos fundamentales del hombre, en la dignidad y el valor de la persona humana, en la Igualdad de derechos de hombres y mujeres, y de las naciones grandes y pequeñas”.

La Asamblea General de Naciones Unidas del 10 de diciembre de 1948 constituye el primer texto de alcance universal que reconoce la dignidad de la persona y los derechos esenciales o fundamentales que derivan de ella. La dignidad de la persona humana aparece en el discurso jurídico como un valor fundamental de los derechos humanos.

En este sentido, el derecho, a través de su función discursiva, constituye garantías contra las violaciones y ofensas a los derechos humanos. La dignidad humana y el derecho a la vida digna son presupuestos que el discurso jurídico constituyó no solo para los derechos económicos, sociales y culturales, sino también para los civiles y políticos.

El orden jurídico internacional, en especial el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, que es el instrumento principal para la protección del derecho a la vivienda, y el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en su Observación General 4, han establecido los contenidos del derecho a la vivienda adecuada. Estos son:

- a) Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.
- b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición.
- c) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas (...) de conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres.

d) Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

e) Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas.

f) Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales.

g) Adecuación cultural. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda (Comité de DESC, 2006, p. 2).

Desde esta perspectiva, señalan Losada Revol y Dubinsky (2012) que el Comité refirió que, aun cuando la adecuación se encuentra determinada en parte por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, uno de los criterios que debe tenerse presente es la seguridad jurídica de la tenencia. Cualquiera sea la forma de la tenencia, todas las personas deben gozar de cierto nivel de seguridad que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

Asimismo, toda vivienda adecuada requiere disponer ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y nutrición, de modo tal que sus beneficiarios posean acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a instalaciones sanitarias y de aseo, de eliminación de desechos de drenaje y a servicios de emergencias, entre otros. En esta misma línea, debe ser habitable en el sentido de ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad.

En el ámbito del derecho civil, el legislador, tanto en el antiguo código como en la ley 14394, derogada por el actual Código Civil y Comercial, constituye e interpela al sujeto de derecho desde una posición histórica determinada. Pondera el derecho de propiedad por sobre el derecho humano al goce y disfrute de la vivienda única y de ocupación permanente y, por ello, considera que la vivienda es la garantía de los acreedores, en cuyo caso, si su titular desea desafectarla debe inscribirla como bien de familia.

Por lo tanto, siguiendo a Cárcova, el derecho —en su función discursiva— es lo que los legisladores sancionan y los jueces interpretan; parece ser que desde tal concepción el legislador nacional, a través de la ley civil, constituye e interpela al hombre en sus relaciones contractuales, poniendo énfasis en la tutela del derecho de propiedad (artículo 17 de la CN) y por lo tanto la vivienda es una garantía. Cada interpelación responde a un contexto histórico, quizás es loable pensar que la misma responde al constitucionalismo clásico liberal.

En tanto, el legislador provincial, a través de la ley 14432, desde la perspectiva del derecho humano de acceso y protección de la vivienda única (artículo 14 bis) constituye a la persona humana en relación a su dignidad y, como tal, a la vivienda como un derecho y un fin a tutelar. Dicha concepción puede asimilarse a un constitucionalismo social, impregnado por el constitucionalismo actual de los Derechos Humanos (artículo 75, incisos 22, 18 y 19). Así también se aprecia en las distintas interpretaciones que los jueces han realizado: al ponerse en tensión el derecho de propiedad y el de acceso a la vivienda única, la jurisprudencia mayoritaria se inclina por el primero.

II. Vivienda. Algunas referencias conceptuales en la ley 14432 de la provincia de Buenos Aires y en el Código Civil y Comercial

La ley 14432 de la provincia de Buenos Aires establece en sus artículos 2, 3 y 4 que “todo inmueble ubicado en la provincia de Buenos Aires destinado a 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”.

Además, estipula que para gozar del beneficio de la inembargabilidad e inejecutabilidad deberán constituir el único inmueble del titular destinado a la vivienda y guardar relativa y razonable proporción entre la capacidad habitacional y el grupo familiar. Define como grupo familiar al originado en el matrimonio o en las uniones de hecho, incluyendo a los ascendientes y descendientes directos de alguno de ellos; además, establece que las garantías instituidas de inembargabilidad e inejecutabilidad beneficiarán al grupo familiar del titular, aún en caso de fallecimiento de este, siempre que habiten la misma con carácter permanente.

En el artículo 5 establece las deudas que no son alcanzadas por la garantía de la inembargabilidad e inejecutabilidad, entre ellas, las obligaciones alimentarias, el precio de la compraventa, construcción o mejora de la vivienda, los impuestos, tasas, contribuciones que graven la vivienda y las obligaciones con garantía sobre el inmueble que hubieran sido constituidas para compra, construcción o mejoras de la vivienda. Igual sentido tiene el artículo 249 del nuevo Código Civil y Comercial.

En el artículo 6 instaura que se perderán tales garantías si la vivienda no estuviera destinada a vivienda única de ocupación permanente y de no mediar una relativa y razonable relación entre la capacidad habitacional y el grupo, y si se hubiera renunciado expresamente a los beneficios, la renuncia deberá ser hecha por escrito y la firma refrendada ante autoridad pública, previa información veraz y completa sobre el alcance del acto. En caso de que el renunciante fuere casado o conviviente, se requerirá el consentimiento de su cónyuge o conviviente mediante su firma.

Como consecuencia de la sanción del presente cuerpo legal en noviembre de 2012, se sucedieron una serie de casos judiciales, donde quienes eran deudores y garantes van a pretender quedar bajo el manto protectorio de la mencionada ley. Los tribunales de segunda instancia de la provincia de Buenos Aires —en general— fueron unánimes en sus decisiones al considerar que las disposiciones establecidas en la presente ley estarían vulnerando normas de derecho común que en nuestro estado federal son competencias del Congreso Federal, según lo establecido en el artículo 75 inciso 12 de la CN.

En tanto, el legislador nacional, en el artículo 244 del nuevo Código Civil y Comercial, que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015, norma:

Puede afectarse al régimen previsto en este Capítulo, un inmueble destinado a vivienda, por su totalidad o hasta una parte de su valor. Esta protección no excluye la concedida por otras disposiciones legales. La afectación se inscribe en el registro de la propiedad inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario. No puede afectarse más de un inmueble. Si alguien resulta ser propietario único de dos o más inmuebles afectados, debe optar por la subsistencia de uno solo en ese carácter dentro del plazo que fije la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de considerarse afectado el constituido en primer término.

Tanto la ley 14432 como el nuevo Código Civil y Comercial regulan el derecho a la vivienda desde el enfoque del Estado Constitucional de Derecho, que implica que el ordenamiento jurídico secundario debe someterse al orden constitucional,

aunque, como bien admitimos en el apartado anterior, el legislador nacional dista de contemplar aspectos protectorios desde el estándar del Derecho Internacional de los Derechos Humanos. Como puede apreciarse, la consagración de la vivienda como bien de familia en el orden nacional requiere de la inscripción registral, es decir, impone un criterio más restrictivo que la ley 14432 de la provincia de Buenos Aires.

En los artículos 1, 2 y 3 del Código Civil aparece cierta concordancia con las normas internacionales. Sostiene Gil Domínguez (2016) que los artículos 1, 2 y 3 del Código Civil y Comercial así lo reconocen:

El artículo 1, vincula la estructura y el funcionamiento del sistema de fuentes, en el Estado Constitucional y Convencional de derecho argentino, en el artículo 2 estipula que la ley debe ser interpretada de acuerdo al sentido literal de sus palabras y de las leyes análogas, pero además teniendo en cuenta lo que disponen los Tratados de DDHH consagrados en el artículo 75 inc. 22, los principios y los valores de modo coherente con todo el ordenamiento jurídico y finalmente en el artículo 3 relaciona el deber de los jueces de transformarse en magistrados de la Constitución y de la Convención en cada caso que deban resolver (p. 12).

Por este motivo, señala el referido autor que

La ciencia del derecho constitucional solo puede tener un papel de construcción interpretativa porque ya no es posible esconder las responsabilidades ostentando las certezas del positivismo. Doblar las rodillas, frente a la fría textualidad de las normas y renunciar a la reconstrucción hermenéutica, como si se estuviere frente a un Derecho ya terminado, sobre el cual el intérprete no tiene nada que decir, supone una vuelta encubierta al estatalismo que despoja en esencia simbólica la más importante faceta del Estado constitucional de Derecho: el resguardo de una sociedad de distintos en permanente movimiento de subjetivación frente a la ley (2016, p. 22).

Es coherente con la misma postura Prieto Sanchís (2001), quien asevera

La normativa constitucional deja de estar “secuestrada” dentro de los confines que dibujan las relaciones entre órganos estatales, deja de ser un problema exclusivo que resolver entre el legislar y el Tribunal Constitucional, para asumir la función de normas ordenadoras de la realidad, que los jueces ordinarios pueden y deben utilizar como parámetros fundamentales de sus decisiones. Desde luego, las decisiones del legislador siguen vinculando al juez, pero sólo a través de una interpretación constitucional que efectúa este último (p. 207).

Una vez planteada la cuestión normológica, se analizará cuál ha sido la decisión de los jueces en el fuero civil y comercial del Departamento Judicial de Azul.

III. La decisión judicial sobre la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda, según la ley 14432 en el Departamento Judicial de Azul

A modo de adelanto, la jurisprudencia imperante en el Departamento Judicial de Azul, desde el año 2015 —cuando se sancionó el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación— ha consagrado la inconstitucionalidad de la ley 14432 por considerar que al legislar sobre inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única de ocupación permanente, el legislador provincial invade competencias del Congreso Nacional que es a quien le corresponde regular sobre el derecho de fondo, de acuerdo al artículo 75 inciso 12 de la CN.

III.1. “Rodríguez, Jorge A. c/ Paleo, Elda y/o otro s/ daños y perjuicios” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala I), fallo del 5/11/2015

III.1.1. Fundamento fáctico

El Sr. Rodríguez, quien había sido embestido por uno de los demandados —que manejaba un remis perteneciente a una remisería, también codemandada— mientras circulaba en su motocicleta, obtuvo el resarcimiento que le debían en un 60% los coaccionados. En una causa conexas caratulada “Rodríguez Jorge A. c/ Paleo Elda y/u otro s/ incidente de medidas cautelares”, con fecha 06/03/03, se ordenó un embargo para asegurar el crédito fijado por la sentencia sobre la propiedad de Ernesto Rubén Minaberrigaray, por la suma de \$84.480 con más \$30.000 que se estimaron provisoriamente para intereses, costos y costas del juicio y que fue objeto de reinscripciones toda vez que el objeto de aquella condena aún se encontraba incumplido. Firme el decisorio que desestimó las defensas opuestas por los coejecutados, se decretó la venta en pública subasta de la propiedad del codemandado. El Sr. Minaberrigaray, titular del inmueble, promovió un incidente de levantamiento de embargo y exclusión de ejecución, cuyo rechazo motivó la interposición del recurso de apelación y la sentencia de la Excma. alzada que aquí se comenta.

III.1.2. La Decisión judicial

En primera instancia se rechazó la petición, declarándose la inconstitucionalidad de la ley provincial 14432, ya que no se podía dejar de considerar el criterio sustentado por el Superior Tribunal Nacional en casos análogos.

El magistrado de primera instancia señaló que compartía lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa “Banco de Suquía S.A.,” en la cual se declaró la inconstitucionalidad del artículo 58 in fine de la Constitución de la provincia de Córdoba y de su ley reglamentaria N° 8067, que abordan una temática similar a la ley 14432, y en el que se analizaron argumentos análogos a los expresados en esta causa, es decir, si tales normas invaden las facultades expresamente delegadas al Congreso Nacional por el artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional, toda vez que resultan ser normas de fondo o de derecho común y que tratan una cuestión que se encuentra regulada por la ley 14394. Por ello, dado que el instituto del bien de familia se encuentra regulado por la ley nacional 14394 y ya la Corte Nacional ha declarado la inconstitucionalidad de una norma similar, procedió del modo indicado y rechazó, con costas al demandado, el incidente de inembargabilidad e inejecutabilidad del inmueble. Contra esta decisión, el code mandado interpuso recurso de apelación.

En el año 2015, la Cámara Civil y Comercial de Azul se expidió. La Jueza preopinante, Dra. Comparato, aplicó al caso las disposiciones del Código Civil y Comercial, por considerar que el sistema establecido en el artículo 7 de tal cuerpo legal “implica que la nueva ley toma la relación o situación en el estado en que se encontraba al tiempo de ser sancionada, pasando a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos, en tanto que los cumplidos se los considera regidos por la ley vigente al tiempo que se desarrollaron”.

La Magistrada señaló que

Si bien el apelante pretende, sin brindar argumentos a tal fin, que la ley provincial 14432 debe armonizarse con las prerrogativas del Congreso Nacional para abordar una materia de derecho común que le ha sido delegada por las provincias, es indudable que los dos regímenes coexisten y tutelan con diverso alcance a la vivienda; y ciertamente, el régimen provincial de tutela “automática” resulta ser más protector que aquel dispuesto en el orden federal. Repárese que el artículo 2 de la ley provincial prescribe que “todo inmueble ubicado en la Provincia de Buenos Aires destinado a vivienda única, y de ocupación permanente, es inembargable” y con ello establece un claro apartamiento del régimen nacional que requiere la inscripción “expresa” por parte del interesado en el Registro de Propiedad respectivo para su oponibilidad a terceros.

Ello conlleva, por lo menos, a que el operador jurídico deba determinar si el Estado federal puede o no establecer sobre tal tópico un sistema voluntario, y si, en su caso, ello obsta a que sobre el particular las provincias legislen “progresivamente”. En ese sentido, admite la jueza que el legislador provincial tiene en cuenta,

en la norma 14432, el principio de progresividad que rige el Derecho Internacional de los Derechos Humanos. Asimismo, entiende la Magistrada que el decreto que reglamenta la ley 14432 reseña normas supralegales que protegen el derecho a la vivienda a partir de un constitucionalismo profundo y consolidados con los principios establecidos en el artículo 75 inciso 22 de la CN.

Por otro lado, la Jueza tuvo en cuenta que “desde sus primeros pronunciamientos la CSJN ha resuelto que las relaciones entre acreedor y deudor sólo pueden ser objeto de la exclusiva legislación del Congreso, en virtud de la delegación contenida en el artículo 75 inc. 12 de la CN”.

Además, sostuvo que de acuerdo a lo establecido por el máximo tribunal federal al examinar leyes que exceptuaban del embargo algunos bienes, por razones de humanidad, las normas dictadas por el Legislador Nacional constituían, en razón a la materia que regulaban, preceptos de derecho de fondo destinados a reglar las relaciones entre deudor y acreedor, que surgían de la competencia otorgada al Congreso en virtud del artículo 75 inc. 12.

Por lo tanto, no puede desconocerse que la resistencia incoada por el apelado y los fundamentos, explicitados en la sentencia por el anterior magistrado, se encuentran, a nivel nacional, hoy receptados por las disposiciones de los artículos 244 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación; normas de las que, en virtud de la regla del artículo 7 de mismo cuerpo, no pueden prescindirse. Finalmente, para la Dra. Comparato, el orden jurídico que emana de los Tratados y Declaraciones que menciona el artículo 75 inciso 22 debe impregnar todo el orden jurídico interno, aunque con ciertas precisiones.

Por último, resolvió rechazar el recurso de apelación deducido por la parte demandada y consecuentemente confirmar la sentencia apelada que declaró, en el caso, la inconstitucionalidad de la ley 14432 y denegó la inembargabilidad e inejecutabilidad del inmueble embargado.

III.2. “Banco Mayo coop. ltdo. - su quiebra c/ sucesores de Volpi, Carlos Alberto s/ cobro ejecutivo” Juzgado en lo civil y comercial N° 2, Olavarría (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala I), fallo 15/12/2015

III.2.1. Fundamento fáctico

Frente al pedido formulado por Banco Mayo respecto a la fijación de fecha y hora para la subasta de un inmueble, la magistrada de primera instancia, en base a lo normado por la ley provincial 14432, dispuso el levantamiento del embargo

sobre dicho bien por entender que se trataba de vivienda única y de ocupación permanente y no encontrarse acreditada la renuncia a tal beneficio, según lo establecido por los artículos 2 y 9 del mencionado cuerpo legal.

Ante tal decisorio, Banco Mayo interpuso recurso de revocatoria con apelación subsidiaria, haciendo reserva del caso federal previsto en el artículo 14 de la ley 48. El agente fiscal, sostuvo que la orden de ejecución del inmueble es anterior a la sanción de la ley 14432, por lo que el derecho a obtener la ejecución del inmueble ya estaba consolidado en cabeza de actor; por tal motivo, la mencionada norma resulta inaplicable al caso por afectar el derecho de propiedad amparado por el artículo 17 CN.

III.2.2. La decisión judicial

La Cámara, con la opinión del Juez Preopinante, Dr. Bagú, se expidió respecto al derecho transitorio, que se presenta con la entrada en vigencia de la norma 14432 y su aplicación a situaciones jurídicas existentes, para luego analizar la constitucionalidad de la misma.

Sostiene que “tal como surge de la redacción de la norma, el efecto propio y normal de toda ley es su aplicación inmediata, lo cual implica que la nueva ley se aplica a las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyan en el futuro, a las existentes en tanto no estén agotadas y a las consecuencias que no hayan operado todavía”.

En este contexto, el Magistrado entendió que no puede dejar de reconocer lo controvertido del tema a partir de la entrada en vigencia de la mencionada ley 14432, que declara la inembargabilidad e inejecutabilidad en forma automática de todo inmueble ubicado en la provincia de Buenos Aires destinado a vivienda única y de ocupación permanente, porque ha venido a poner en tensión dos derechos de raigambre constitucional: el de propiedad del acreedor (artículos 17 CN y 31 de la Constitución provincial), y el de protección de la vivienda familiar del deudor (artículos 14 bis CN y 36 inciso 7 de la Constitución provincial).

También consideró que la ley 14432 no vino a llenar un vacío normativo, sino que, por el contrario, puso en tensión el ejercicio de dos derechos amparados por la Constitución Nacional, fundamentalmente en aquellos casos en los que se pretende su aplicación inmediata a aquellos efectos aún no cumplidos de una relación jurídica nacida con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva ley. Con el mismo fundamento que en el caso Rodríguez, entendió que la objeción de constitucionalidad que cabe respecto de dicha ley, el contenido de la misma,

invade la esfera de las competencias delegadas por las provincias al Congreso de la Nación (artículos 75 inc. 22 y 126 de la Constitución Nacional).

III.3. “Mazzone José Luis y otro/a c/ Barrionuevo Juan José y otro/a s/ ejecución hipotecaria” Juzgado en lo civil y comercial N° 2, Tandil (Cámara de Apelaciones Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul, Sala I), fallo del 19/04/2016

III.3.1. Fundamento fáctico

En la presente causa se prepararon los trámites para la subasta judicial del inmueble y los señores Juan José Barrionuevo y Mirta Amalia Fasembeck solicitaron que se resuelva a favor de la inembargabilidad e inejecutabilidad del bien embargado —según la ley 14432— puesto que el mismo resulta ser “el único inmueble del titular destinado a la vivienda y de ocupación permanente”.

El Señor Mazzone planteó la inconstitucionalidad de la ley 14432 y advierte que el contrato de mutuo base de la presente, por el cual los demandados voluntariamente ofrecieron como garantía real un inmueble, resulta anterior a la ley 14432, como así también la medida cautelar trabada. En consecuencia, entienden que, resultando tal norma posterior, su aplicación vulneraría los principios fundamentales de la irretroactividad de la ley, la competencia, los actos propios y la buena fe.

III.3.2. La Decisión judicial

El Juez Preopinante, Dr. Louge Emiliozzi, se expidió acerca de que el proceso fue iniciado antes de la entrada en vigencia de la ley 14432 y del nuevo Código Civil y Comercial, la *litis* también se trabó antes de la entrada en vigencia de ambos ordenamientos y la sentencia de primera instancia fue dictada estando vigente la ley 14432 pero no así el nuevo Código.

Frente a esta situación, y sin desconocer posturas en contrario, cita que esa Sala ha adherido a la tesis de la Dra. Kemelmajer de Carlucci, por la que se sostiene que el estadio procesal en el que el expediente se encuentra (primera o ulterior instancia) no afecta la aplicación de las normas de transición dispuestas al efecto por el nuevo Código Civil y Comercial.

Además, consideró que, dado que en el supuesto en estudio la subasta de la vivienda del deudor aún no se ha efectivizado, es decir, es un hecho que no se consumó con anterioridad a la vigencia de la ley 14432, tal situación jurídica sí se encuentra regulada por esta última ley. Es que, en estos supuestos, no hay aplicación retroactiva, sino inmediata de la nueva ley.

Con respecto a la hipoteca, el Magistrado juzgó que desde el inicio de la relación contractual el acreedor posee un derecho real de garantía sobre el bien hipotecado. Que tal derecho no nació con la deuda impaga ni con la sentencia de trance y remate, sino que se encuentra *ab initio* de la relación jurídica sustancial que une a las partes. Ciertamente, todo acreedor hipotecario desde el inicio de la relación contractual tiene un derecho mixto, es decir, es acreedor de un derecho personal y tiene, además, un derecho real como garantía de su crédito respecto del inmueble (pueden ser más de uno) que oportunamente ofreciera el deudor y subsiste aun cuando el deudor haya hecho transferencia del inmueble.

En este sentido, sostuvo que en el cotejo y confronte entre los derechos en conflicto (el interés particular del deudor e idéntico derecho de propiedad del acreedor), la renunciabilidad de derechos disponibles y la tutela y estabilidad de la buena fe negocial conllevan a admitir, en el juicio de ponderación, la mayor atendibilidad y protección de este último. Tratándose ahora de derechos patrimoniales paritarios y sin estar involucrado el interés público y social originario, el conflicto debe dirimirse a favor de quien obró con buena fe, conforme a las prácticas negociales.

Finalmente, consideró que, si bien corresponde declarar la inconstitucionalidad de la norma en cuestión, tal declaración es de *ultima ratio* y solo debe procederse a la misma si el litigio no puede resolverse sin ella. El Dr. Louge Emiliozzi sostuvo que la norma 14432 no es aplicable a tal litigio, porque el mismo puede resolverse empleando las normas del Código Civil que regulan sobre el derecho real de hipoteca.

IV. Una interpretación convencional en el fallo “H.M c/ G.M.A s/ cobro ejecutivo de alquileres” (Cámara Segunda Civil y Comercial de La Plata, Sala 2)

A diferencia de lo resuelto en los casos comentados, la Cámara Segunda en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata ha decidido que la ley 14432, que regula la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única y de ocupación permanente, cumple con los estándares constitucionales y convencionales.

IV.1. Fundamento fáctico

En octubre de 2015, casi contemporáneamente a cuando la Cámara Civil y Comercial de Azul, Sala II, resolvía los casos Rodríguez y Banco Mayo, la Cámara Segunda Civil y Comercial de La Plata, Sala II, sustanciaba la causa “H.M. c/ G.M.A sobre cobro ejecutivo de alquileres”, confirmando el pronunciamiento del juez de primera instancia que ordenaba la suspensión de la subasta —decretada en un

juicio de cobro ejecutivo de alquileres— respecto del bien inmueble de propiedad de la garante, con fundamento en lo normado por la ley 14432, destinada a proteger la vivienda única y permanente, al establecer que la misma es inembargable e inejecutable.

IV.2. La decisión judicial

La Jueza, Dra. Bermejo, resolvió el recurso de apelación interpuesto por H.M.C contra la decisión del juez de primera instancia. En el recurso, el apelante fundamentó que se violentó la garantía de defensa en juicio, toda vez que se suspendió la subasta oportunamente decretada sin concederle traslado de la petición. Destaca que, en oportunidad de contratar, las partes se sujetaron a las normas constitucionales que rigen en la actualidad y que se encontraba vigente la ley 14394. Aduce que al concertar el contrato de locación los suscribientes conocían sus obligaciones y que el principio de la buena fe objetiva apunta a una conducta de lealtad recíproca que debe acompañar el negocio en todas sus etapas.

Agregó que la ley 14432 no puede afectar un contrato anterior ni a una fianza otorgada con previsiones inexistentes al momento de su otorgamiento.

Además, planteó la inconstitucionalidad de la normativa en cuestión, alegando que la citada ley 14432 ha sido dictada por un órgano que carece de facultades para ello. Aduce la vulneración de los artículos 17 y 31 de la Constitución Nacional.

Luego de hacer una interpretación si sobre la ley 14432 es aplicable al caso y de los antecedentes judiciales que han declarado la inconstitucionalidad de la citada ley, la jueza se expidió sobre la constitucionalidad de la norma con los siguientes argumentos: fundamenta que la validez de la ley 14432 debe analizarse a la luz de la Convención Americana de Derechos Humanos y, citando al Juez Hitters de la Suprema Corte bonaerense, sostiene que

Al juzgar un caso debe buscarse la compatibilidad entre las normas locales y las supranacionales, no sólo a las del Pacto de San José sino a todos los Tratados internacionales ratificados por la Argentina, al ius cogens y a la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos. Esto hace al control de convencionalidad.

Advierte la Magistrada que, en consecuencia, la norma provincial es acorde a las normas convencionales. Para ello, tiene en cuenta el principio de progresividad de los derechos humanos y hace referencia al artículo 26 de la Convención Americana de Derechos Humanos, mediante la cual los Estados firmantes se comprometen a adoptar en el ámbito del derecho interno las medidas legislativas,

sociales, económicas y culturales acordes a la Carta de la Organización de Estados Americanos (OEA).

También referencia la cláusula federal, tendiente a que las disposiciones de la CADH se cumplan en todo el territorio de los estados partes y, en el caso de los estados federales, que no invaliden cláusulas que otorgan mayor protección, por la circunstancia que no es efectuada por el legislador correspondiente.

Consecuentemente, el Estado Argentino ha asumido la responsabilidad internacional de garantizar el progresivo ejercicio y goce de los derechos humanos. También confronta la ley 14432 y las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, y considera que en ese nuevo cuerpo jurídico el legislador nacional ha contemplado la protección de la vivienda familiar —ya sea conyugal o convivencial— de diversas maneras, ya sea en el marco de las decisiones que pueden tomarse dentro de la misma familia, exigiendo el asentimiento por el cónyuge o conviviente para ciertos actos y estableciendo la protección de la vivienda frente al ejercicio de derechos de terceros.

Finalmente, analizó la constitucionalidad de la ley 14432 con referencia al artículo 244 del Código Civil y Comercial, que expone que “puede afectarse al régimen previsto en este Capítulo, un inmueble destinado a vivienda, por su totalidad o hasta una parte de su valor. Esta protección no excluye la concedida por otras disposiciones legales” y sostiene que el artículo 244 habilita a que existan otras disposiciones legales —que pueden ser provinciales— que contemplen una mayor tutela de los derechos humanos; además, reconoce que el nuevo Código Civil tiene ese sentido en concordancia con la Constitución Nacional y los Tratados de Derechos Humanos con jerarquía constitucional.

En concordancia con la postura de la Dra. Bermejo, desde la doctrina jurídica, Gil Domínguez considera que “bajo la esfera de la supremacía convencional, el derecho común actual en cuanto desarrollador de derechos humanos, no es una potestad única, exclusiva y excluyente del Estado federal, sino que configura un piso homogeneizador que puede ser ampliado por los ordenamientos locales” (Gil Domínguez, 2014).

Asimismo, fundamenta que

La inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda adecuada es un claro ejemplo de ello. El Estado federal podrá establecer un sistema voluntario, pero no obsta que las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires configuren un sistema automático, en la medida que este último genera una mayor tutela pro homine a partir de dicho contenido. En todo caso, la eventual descalificación convencional deberá

estar centrada en la demostración sustancial de que el primer sistema es más tuitivo que el segundo, pero nunca, podrá operar bajo la mera validez formal incardinada en la competencia exclusiva del Congreso para producir el derecho común (...) (p. 324).

V. Algunas consideraciones finales

A modo de conclusión, se debe reconocer que la ley 14432 ha tenido un fin loable, ya que amplía el marco protectorio de la vivienda familiar, acorde a los estándares constitucionales y convencionales.

Aunque la interpretación judicial del máximo tribunal bonaerense en el año 2018 fue concordante con la jurisprudencia mayoritaria al decidir que al resultar agredido un mandato fundamental de la Constitución Nacional (el artículo 75 inciso 12), la ley provincial 14432, más allá de la justicia de su contenido, o de la rectitud de la intención del legislador, ha de ser invalidada y su inconstitucionalidad debe ser declarada(1).

A pesar que desde la doctrina jurídica y desde los Tribunales hay consenso sobre la inconstitucionalidad, aún hay voces que claman por su constitucionalidad, en ese sentido se expiden Gil Domínguez y Abramovich.

En marzo de 2019, Víctor Abramovich, Procurador Fiscal ante la Corte Suprema de Justicia, opinó que el artículo 2 de la ley provincial 14432, que dispone que todo inmueble ubicado en la provincia de Buenos Aires destinado a vivienda única y de ocupación permanente sea inembargable e inejecutable, es constitucional al igual que sus normas reglamentarias.

En este contexto, consideró que la normativa reglamenta de manera directa el derecho a la protección de la vivienda familiar consagrado en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, que tanto la Nación como la provincia pueden regular ese tema y que el legislador bonaerense no interfirió en facultades propias del Congreso Nacional. Además, entendió que la ley provincial no se opone a la nacional, sino que son compatibles.

Desde esa postura, la ley cuestionada estaría regulando materia referente a seguridad social, según surge del artículo 14 bis de la CN, y no materia de fondo.

(1) Para una mejor comprensión del tema se recomienda la lectura de "Recurso extraordinario de inconstitucionalidad de ley. Vivienda única y familiar. Ley 14432. Bien de familia. Declaración de inconstitucionalidad. Ejecución de sentencia. Levantamiento de embargo. Citación de venta". Recuperado de <https://www.erreius.com/Jurisprudencia/documento/20190117155838657>

Abramovich puntualizó que en el ámbito de la seguridad social hay materias cuya regulación se reserva a la Nación, pero existen otras que son de competencia concurrente de aquella y las provincias, como los actos de legislación y administración relacionados con los beneficios de la seguridad social en la esfera no contributiva para la cobertura de riesgos y contingencias que afectan condiciones básicas de existencia.

Explicó que existe un ámbito de reglamentación de medidas de protección social que es compartido entre la Nación y las provincias, en el que se insertan aquellas regulaciones que apuntan a asegurar las condiciones materiales mínimas para el desarrollo y la integridad de la familia, que comprende el resguardo de la propiedad de la vivienda, sede del hogar familiar, en el que se encuadra la ley provincial 14432 (2).

Frente a las posturas divergentes desde los tribunales de segunda instancia, entendemos que, acorde al principio de progresividad de los derechos humanos (3), la ley 14432 regula con mayor amplitud el derecho a la vivienda digna que la normativa establecida por el nuevo Código Civil y Comercial. Además, consideramos que la protección de los derechos sociales, entre los que se encuentra la vivienda, no es exclusiva de la Nación, ya que fue conservada por las provincias, quienes, si bien no pueden legislar en desmedro de aquella, pueden ampliarla en el orden local.

Entendemos que cuando se trata de la protección y tutela de los derechos humanos, el legislador nacional debe fijar un piso y que, por lo tanto, las provincias pueden fijar criterios más protectorios. En ese sentido, creemos que el Estado debe mejorar progresivamente las condiciones de goce y ejercicio del derecho a la vivienda y, de acuerdo a las normas internacionales no debe adoptar medidas, políticas y normas jurídicas mediante las cuales se empeore el derecho a la vivienda digna.

Así, por ejemplo, el artículo 41 de la CN ha puesto en cabeza del Congreso Nacional dictar la Ley de presupuestos mínimos, y ello no invalida que el legislador provincial legisle de manera más protectoria el derecho de todos los habitantes a gozar de un ambiente sano. La vivienda es también un derecho de raigambre constitucional y convencional, ¿qué criterios pueden contemplarse para que en

(2) Se aconseja la lectura del Dictamen del Procurador Fiscal ante la Corte Suprema de Justicia, Dr. Abramovich. Recuperado de <https://www.fiscales.gob.ar/procuracion-general/dictaminan-que-es-constitucional-la-ley-bonaerense-que-protege-la-vivienda-unica-familiar/>

(3) Este principio implica el gradual progreso para lograr su pleno cumplimiento, es decir, que para el cumplimiento de tales derechos se requiere la toma de medidas a corto, mediano y largo plazo, pero procediendo lo más expedita y eficazmente posible.

algunos casos se permita y en otros no? ¿Es el derecho a un ambiente sano pasible de ser ponderado con mayor amplitud que el derecho al acceso y disfrute de una vivienda adecuada?

Finalmente, consideramos que la inejecutabilidad de la vivienda única debería estar fijada como principio, sin necesidad de solicitud en beneficio de toda vivienda destinada a habitación de una persona y su familia, excluyendo a ese inmueble de la prenda común de todos los acreedores.

VI. Bibliografía

Abramovich, V. (2004). *Una aproximación al enfoque de los Derechos en las estrategias y políticas de desarrollo*. Recuperado de <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/11102> [Fecha de consulta: 02/2020].

Cárcova, C. M. (1993). *Teorías Jurídicas Alternativas. Escritos sobre Derecho y Política*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina (p. 25).

Cayuso, S. (2007). *Constitución de la Nación Argentina: Claves para el estudio inicial de la norma fundamental*, 1ra ed. Buenos Aires: La Ley.

Ekmekdjian, M. A. (1995). *Tratado de Derecho Constitucional*, T. II. Buenos Aires: Editorial Depalma.

Gelli, M. A. (2004). *Constitución de la Nación Argentina, comentada y concordada, tercera edición ampliada y actualizada*. Buenos Aires: La Ley.

Gil Domínguez, A. (2014). Supremacía convencional, inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda adecuada y derecho común: una mirada distinta. *La Ley*, 2014-A (p. 324). Buenos Aires: La Ley.

Gil Domínguez, A. (2016). *El Estado constitucional y convencional de Derecho en el Código Civil y Comercial*, 2da ed. Buenos Aires: Editorial Ediar.

Losada Revol, I. y Dubinsky, K. (2012). *El derecho a una vivienda adecuada a la luz del derecho Internacional de los derechos Humanos*. Recuperado de http://www.saij.gob.ar/doctrina/dacf110176-dubinsky_karina_a-derecho_una_vivienda_adecuada.htm?0-2.IBehaviorListener.0-search~panel-form-searcher-text&bsrc=ci [Fecha de consulta: 02/2020].

Nogueira Alcalá, H. (2009). *Los Derechos Económicos Sociales y Culturales como derechos fundamentales en el constitucionalismo Democrático Latinoamericano*. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-52002009000200007. [Fecha de consulta: 02/2020].

Ruiz, A. (1991). La Categoría del sujeto del Derecho. En A. Ruiz, *Materiales para una teoría crítica del derecho*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.

Ruiz, A. (2009). ¿Quiénes son sujetos de derechos? ¿Quién dice que es el bien común? En AA.VV., *Políticas de Reconocimiento*. Buenos Aires: Ediciones Ají de Pollo.

Prieto Sanchís, L. (2001). *Neoconstitucionalismo y Ponderación Judicial*. Recuperado de [http://afduam.es/wp-content/uploads/pdf/5/6900111\(201-228\).pdf](http://afduam.es/wp-content/uploads/pdf/5/6900111(201-228).pdf) [Fecha de consulta: 12/2019].

Recurso extraordinario de inconstitucionalidad de ley. Vivienda única y familiar. LEY 14432. Bien de familia. Declaración de inconstitucionalidad. Ejecución de sentencia. Levantamiento de embargo. Citación de venta. Recuperado de <https://www.erreius.com/Jurisprudencia/documento/20190117155838657> [Fecha de consulta: 09/2020].

Procuración General. *Dictaminan que es constitucional la ley bonaerense que protege la vivienda única familiar*. Recuperado de <https://www.fiscales.gob.ar/procuracion-general/dictaminan-que-es-constitucional-la-ley-bonaerense-que-protege-la-vivienda-unica-familiar/> [Fecha de consulta: 09/2020].

Jurisprudencia

Cámara Civil y Comercial, Azul, Sala I, “Rodríguez Jorge A. c/ Paleo, Elda y/u otro s/ daños y perjuicios”. Causa Nº 1-60155-2015.

Juzgado en lo Civil y Comercial Nº 2, Olavarría, “Banco Mayo coop. ltdo. —su quiebra— c/ sucesores de Volpi, Carlos Alberto s/cobro ejecutivo”. Causa Nº 1-60035-2015.

Juzgado en lo Civil y Comercial Nº 2, Tandil, “Mazzone José Luis y otro/a c/ Barrionuevo Juan José y otro/a s/ejecución hipotecaria”. Causa Nº 1-60863-2015.

Cámara segunda Civil y Comercial, La Plata, Sala 2, “H.M. c/ G.M.A sobre cobro ejecutivo de alquileres”. Causa Nº 119.128.

Legislación

Organización de las Naciones Unidas. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. En S. Cayuso, *Constitución de la Nación Argentina, Clave para el estudio inicial de la Norma Fundamental*. Buenos Aires Editorial La Ley.

Comité de DESC (2006). Observación N° 4. Recuperado de <http://www1.umn.edu/humanrts/gencomm/epcomm4s.htm>

Ley 14432 de Inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única, provincia de Buenos Aires. Recuperado de <http://www.cmycquilmes.com/index.php/informacion/legislacion/10-ley-14432>

Fecha de recepción: 06-03-2020

Fecha de aceptación: 10-09-2020

