

SEGUNDO CONGRESO DE LA
ASOCIACIÓN ARGENTINA DE SOCIOLOGÍA.

GT 15: Inclusión social, crecimiento, política, programas y proyectos sociales.-

Título: El caso de los asentamientos irregulares en la ciudad de Rosario: Recorrido socio jurídico y nuevas alternativas tras la vigencia del CCC.

Autoras: Dras. Eliana G. Privitera¹ y Roxana M. Rodríguez².-

Palabras claves: asentamientos irregulares, socio- jurídico y urbanístico.-

RESUMEN:

El espacio urbano es social, y en su complejidad se pretende analizar las políticas públicas implementadas en las últimas décadas a efectos de paliar el déficit habitacional en la ciudad de Rosario, Prov. de Santa Fe, indagando tanto sobre el discurso esgrimido, las prácticas reales y los resultados efectivamente obtenidos.

Desde el enfoque socio jurídico se abordan las problemáticas que aquejan a los residentes de asentamientos irregulares, las que no se reducen solo al acceso a una vivienda con servicios adecuados sino que atraviesan también situaciones de inseguridad, exclusión, discriminación, desempleo o trabajo informal, cuestiones que no solo obstaculizan la posibilidad de movilidad social, también su efectivo ejercicio de derechos.

Se considera que tras la puesta en vigencia del Código Civil y Comercial Unificado, se han resignificado muchas de las instituciones tradicionales presentadas ya tanto por la doctrina como por la jurisprudencia. Se ha revigorizado el derecho común, y con ello la factibilidad de líneas de acción que lleven a sortear los obstáculos que se presentan en el espacio urbano.

¹ Profesora Adjunta –funciones con jerarquía de Profesor Titular-, de la Cátedra de Sociología General y del Derecho de la Facultad de Derecho de la UNR; Presidenta del Instituto de Sociología Jurídica del Colegio de Abogados de Rosario (mail: elianaprivitera@hotmail.com).

² Profesora Adjunta de la cátedra de Sociología General y del Derecho de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, Secretaria del Instituto de Sociología Jurídica del Colegio de Abogados de Rosario (mail: dra.rodriguez@live.com.ar).

Se cree pertinente relacionar los tipos jurídicos con variables socioeconómicas y urbanísticas, ya que la sinergia que se produce entre el espacio público y el privado devienen en un concepto que los trasciende y unifica en el derecho a la ciudad, y es justamente para llegar a su concreción que se proponen alternativas basadas en una construcción participativa y plural.

Summary:

Urban space is social, and in its complexity the intention is to analyze the public policies implemented in recent decades in order to alleviate the housing shortage in the city of Rosario, Province of Santa Fe, investigating both the speech put forward, the actual practices and the actual results.

From the legal partner focus are addressed the problems facing the residents of informal settlements, which are not confined only to access to adequate housing but also traverse situations of insecurity, exclusion, discrimination, unemployment or informal employment, issues which not only hinder the possibility of social mobility, also the effective exercise of rights.

It is considered that after the enactment of the Unified Civil and Commercial Code, have redefined many of the traditional institutions already presented for the doctrine and jurisprudence. It has reinvigorated the common law, and thus the feasibility of lines of action that lead to overcome the obstacles that are presented in urban space.

It is believed relevant, link the legal types with socioeconomic and urban variables, inasmuch as the synergy that occurs between public and private space become a concept that transcends and unifies in the right to the city, and it is precisely to reach its realization, that are proposed alternatives based on a participatory and plural construction.

1.-“LA REALIDAD DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ROSARIO, SANTA FE”.

La ciudad de Rosario, se exhibe como un núcleo dinamizador del territorio, pese a presentarse como una región relativamente pequeña en términos de superficie, es altamente poblada y urbanizada, con alto desarrollo productivo y del medio construido, donde confluyen los principales flujos de cargas y pasajeros.

Los asentamientos irregulares se conformaron en Rosario, a partir de migraciones internas, la mayoría de ellas provenientes del norte del país y en menor medida de países limítrofes. Cabe acotar que su incremento en la actualidad se ve determinado principalmente por el crecimiento vegetativo de la población residente en los mismos. En la mayor parte de los casos, los barrios se gestaron a partir de usurpaciones de tierras públicas fuera de uso, verbigracia predios ferroviarios. En la última década puede mencionarse también la ocupación de lotes de dominio privado. En general las ocupaciones se inician con viviendas precarias e inadecuadas condiciones sanitarias. Pese a que con el transcurso de los años, se implementaron materiales mas resistentes como ladrillos o cemento, el tendido informal de agua potable y/o energía eléctrica, persisten precarias condiciones sanitarias, sobre todo tomando en cuenta que la mayoría de los asentamientos se hallan en lugares alejados de la trama de servicios existentes.- Se piensa verbigracia lugares como Villa Moreno, Itatí, o La Cerámica, ubicadas en zonas periféricas de la ciudad.

La problemática descrita, indudablemente, no es novedosa, ya que desde diversas perspectivas se han esbozados ideas esclarecedoras al respecto y contribuido a su difusión, cabe mencionar que ya en los estudios realizados en el Instituto de Investigaciones Económicas daban cuenta que en nuestra ciudad, en 1996 había 94 asentamientos, 22.782 familias y 114.233 personas (aproximado) ocupando una superficie de alrededor de 2.944.152 m². Una década después (2005), la superficie ocupada se había incrementado en un 20%, las viviendas en un 33% y la población en igual porcentaje. Esta situación continúa a pesar del crecimiento económico de la última década y así en el año 2012 se identifican 114 asentamientos, algunos con intervención programada, y un total de más de 26.000 viviendas precarias³. Por su parte, el EPEV -

(3) “En Rosario hay 110 asentamientos irregulares donde viven más de 35.000 familias”. Edición impresa del 18/11/2013 Diario “La Capital” de Rosario.-

Equipo para el Estudio de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño- ha abordado de manera sostenida el estudio de problemáticas habitacionales en la ciudad de Rosario. Asimismo, cabe mencionar el ANTEPROYECTO DE LEY NACIONAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (año 2012), Proyecto Ley de Suelo en estado parlamentario ante Legislatura Provincial y el Relevamiento de Asentamientos Informales 2013 efectuado por TECHO⁴, en el que se señala que en el año 2013, *“en Rosario existían unos 110 asentamientos irregulares donde viven 35.610 familias, la mayoría sin acceso a los servicios básicos. El 94 por ciento de los loteos está enganchado a la energía eléctrica, en el 74 por ciento se eliminan excretas a través de pozos ciegos sin cámara séptica y en el 75,3 por ciento están conectados en forma irregular a la red pública de agua. A su vez, el 98 por ciento utiliza garrafas para cocinar y más de la mitad no cuenta con alguna calle asfaltada”*.

Programas ejecutados:

- Rosario Hábitat⁵
- PROMEBA Programa de mejoramiento barrial –Ministerio de Planificación Federal-.
- Plan ABRE al que se sumo el programa Nueva oportunidad sobre capacitación en oficios.
- Programa Mi tierra, Mi casa –destinado a sectores medios- año 2012.
- Programa de Esfuerzo compartido para el mejoramiento barrial (inicio 02/05/2013).

³ CRECIMIENTO ECONÓMICO Y DESARROLLO URBANO. LA PROBLEMÁTICA DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN ROSARIO. Alicia I. Castagna, Isabel Raposo, María L. Woelflin

⁴ Puede consultarse en www.mapasentamientos.com.ar

⁵ Para una comprensión del programa puede visitarse los siguientes Documentos:

PROGRAMA ROSARIO HABITAT MANUAL DE GESTIÓN.

<http://www.gobiernolocal.gob.ar/sites/default/files/MANUAL%20de%20GESTION.pdf>

ORDENANZA APROBACIÓN DEL PROG. ROSARIO

HABITAT http://www.gobiernolocal.gob.ar/sites/default/files/Ordenanza_7283.pdf

ORDENANZA No 8.898

http://www.gobiernolocal.gob.ar/sites/default/files/Ordenanza_8898.pdf

Programa de Asentamientos Irregulares Rosario Hábitat. Contrato de Préstamo BID/Nación Argentina N° 1037-OC/AR

<http://www.cepal.org/pobrezaurbana/docs/minurvi/Arg/Programa%20HABITAT%20Rosario.PDF>

En suma, la problemática de estas poblaciones no se reduce solo al acceso a una vivienda con servicios adecuados sino que atraviesan también situaciones de inseguridad, exclusión, discriminación, desempleo o trabajo en mercado informal, cuestiones que no solo obstaculizan la posibilidad de movilidad social sino su efectivo ejercicio de derechos.-

2.- EL ENFOQUE SOCIOLOGICO:

Asumiendo que *“Los individuos son actores que crean los sistemas y las instituciones mediante su actividad significativa. Los productos de su acción, instituciones y organizaciones, les parecen cosas dotadas de existencia independiente. El proceso de construcción social, sin embargo, es un movimiento incesante de interacción dialéctica entre la acción humana y la construcción estructural”*⁶, es que se considera al espacio como una estructura socialmente construida, y a efectos de desentrañar los condicionantes reales a la hora de acceder a una vivienda, es que se pretende identificar desde una perspectiva socio- cultural el proceso de *construcción* y *crecimiento* de los asentamientos humanos en distintos lugares de la ciudad de Rosario, abordando las vinculaciones entre el imaginario urbano vulnerable y cuestiones culturales, lazos de identidad, pertenencia, cuestiones de convivencia, internalización de conductas, inseguridad, exclusión, discriminación, desempleo o trabajo en mercado informal y trazar posibles alternativas de regularización de los mismos.-

Se trata de analizar en qué medida las problemáticas habitacionales poseen una dimensión universal o no y en qué medida el éxito de las políticas públicas al respecto depende de la incorporación del colectivo social como sujeto activo de sus propias soluciones.

. Se afirma que *no se trata de adaptar las soluciones a la realidad social del contexto de implementación, sino que el contexto de implementación sea determinante en el tipo de soluciones a emprender, en las políticas habitacionales a realizar, y en las figuras jurídicas a utilizar.* Ejemplo de ello, es lo sucedido en FO.NA.VI⁷, en donde se brindó una solución habitacional, con construcciones de altura, con las dificultades que esto representaba y sin analizar previamente el colectivo social vulnerable al que se le iba a aplicar. Corolario de la intervención efectuada fueron conflictos de distinta

⁶ Peter Berger y Thomas Luckman, “La construcción social de la realidad” Editorial Amorrortu, pag. 145.

⁷ La ley 24.464 de 1995 implementa el sistema Federal de la Vivienda, integrado por el Fondo Nacional de la Vivienda, los organismos ejecutores provinciales y de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el Consejo Nacional de la Vivienda.-

entidad, debidos principalmente a la falta de entendimiento e interpretación respecto a la forma de convivencia, por ejemplo que los propietarios participen en las asambleas, que se deben pagar expensas y el sentido de las mismas, que debe existir un administrador y sobre los fines para los que se imponen estas obligaciones.-

2.A.- PROYECTO “INFORMARTE ES CUIDARTE”, COMO ESPACIO DE DEBATE Y CONSTRUCCIÓN DE PROBLEMATICAS DE INCLUSIÓN Y CONOCIMIENTO DE NUEVOS DERECHOS EN EL NIVEL DE ESCOLARIDAD SECUNDARIA: Hemos desarrollado algunas de estas temáticas, a través del diseño del Proyecto de Extensión denominado “Informarte es cuidarte”, presentado ante la Universidad Nacional de Rosario, Octava Convocatoria, año 2015, y que se encuentra en ejecución.

La actividad desplegada por docentes, alumnos y alumnas del equipo conformado, se enfoca en brindar conocimientos incorporados en nuestra trayectoria académica, a adolescentes que se encuentran cursando su escolaridad en distintas escuelas de Rosario, sobre el Código Civil y Comercial Argentino por el que adquieren especial trascendencia los derechos de las niñas, niños y adolescentes, atendiendo especialmente al sentido y alcance de las normas sobre autonomía progresiva.

Ello así, principios esenciales como la igualdad, la no discriminación y el respeto por los derechos de los integrantes de una comunidad multicultural exigen de nuestra parte como operadores jurídicos, el máximo esfuerzo para que el adolescente y/o su entorno familiar adopten decisiones enmarcadas en el respeto y autonomía acordes al contexto social.

En este sentido el proyecto propone un abordaje innovador junto a la participación inclusiva, documentada y activa de diferentes actores comprometidos con la promoción de una sociedad equitativa e inclusiva, en donde se consagre el espacio de autonomía para los jóvenes, respetando su interés superior.-

Convencidos que conocimiento y acción han de entrelazarse en los procesos constructivos de la personalidad, es que con esta propuesta se pretende aportar contenidos disciplinares en la socialización de los adolescentes. Se destaca así su flexibilidad, ya que perseguimos que el adolescente asuma no solo información sino aptitudes vinculadas a la capacidad de dialogo, a la conciliación de posturas, respeto por la diversidad, etc., redundando ello no solo en beneficio individual sino en el enriquecimiento de la sociedad toda.-

Los adolescentes destinatarios del proyecto, pertenecen a familias que viven en distintas realidades sociales, adolescentes madres, alumnos que viven en asentamientos de la zona, a la par que alumnos de clase media y media alta, entre otras situaciones.

Los pares inclusión/exclusión e igualdad/desigualdad están a flor de piel en las aulas.

Muchos de ellos residen en asentamientos irregulares, por lo que plantean como algunas de las dificultades que enfrentan cotidianamente, traslado a escuelas céntricas, trabajo informal, inseguridad, desprotección ante situaciones específicas, como acceso a centros de salud, incertidumbre sobre su futuro, sobre situaciones de convivencia en el barrio, y otras problemáticas, que tienen su eje principal en la convivencia en barrios difíciles de la zona, o en la problemática habitacional, en sentido amplio .-

La convivencia dentro de estos colectivos, golpea fuertemente a nuestra juventud.

En plena ejecución del Proyecto, ya se vislumbra aquello que según Bauman⁸ caracteriza a nuestra época, PRECARIEDAD, LA INESTABILIDAD ASOCIADA A LA FALTA DE PUNTOS FIJOS EN LOS QUE CONFIAR, no existe confianza en uno mismo, ni en los otros, ni en el Estado.

Vivenciamos en la actualidad el desprendimiento de instituciones que anteriormente aseguraban seguridad, los adolescentes se sienten a la deriva en una sociedad que amplía y genera mecanismos constantemente para extender el espacio de lo privado. En la modernidad líquida, los individuos renuncian a la seguridad para lograr mayor libertad, siguiendo sin contestarse la pregunta si tal libertad es real sin seguridad.

En estas aulas conviven varias realidades, por lo que resulta totalmente enriquecedora la experiencia, donde todas las cuestiones son expuestas, y abordadas desde distintas ópticas. Si bien, el proyecto en esta primera etapa, se ejecuta en algunas escuelas, nuestra intención es replicarlo en otras instituciones educativas, de las cuales ya hemos tenido expresa manifestación de interés, puesto que significa un espacio de debate, inclusivo y constructivo para los alumnos y alumnas del nivel secundario.-

2.B.- IMAGINARIO E IDENTIDAD: podemos adoptar distintas perspectivas de análisis, mas nos abocamos a temas como el imaginario urbano, cuestiones de identidad y estratificación.

⁸ Bauman Zygmunt. (2003). Modernidad Líquida. México DF, Fondo de Cultura Económica

Hablamos de la identidad colectiva como conjunto de creencias compartidas por una sociedad. Constituye el núcleo de lo aceptable e imaginable por esa sociedad. La representación de un “nosotros”.

Según la perspectiva sistémica de Juan Luis Pintos, los imaginarios sociales son “aquellas representaciones colectivas que rigen los sistemas de identificación y de integración social, y que hacen visible la invisibilidad social”⁹.

Armando Silva nos plantea respecto del imaginario urbano que “reconocer que la ciudad también es un escenario del lenguaje, de evocaciones y sueños, de imágenes, de variadas escrituras. No debe extrañarnos, pues, que la ciudad haya sido definida como la imagen de un mundo, pero esta idea se complementaría diciendo que la ciudad es del mismo modo lo contrario: el mundo de una imagen, que lenta y colectivamente se va construyendo y volviendo a construir, incesantemente”¹⁰.

De este modo, la ciudad o territorio desde una perspectiva imaginaria depende de la construcción individual y social de quienes habitan o viven el lugar, asimismo, dicha percepción crearía una atmósfera imaginaria que supera a la suma de sus partes, por tanto una localidad pasa a tener un aura imaginaria que le es propia”¹¹.

En nuestro caso, *los asentamientos humanos pueden definirse en relación al sistema de percepciones, representaciones y significados de las personas que los habitan.*

La actuación de la ciudadanía y sus distintos sectores que, en definitiva, hacen ciudad, dependerá tanto de los condicionantes del medio urbano como de las representaciones y de los significados que se forje la ciudadanía sobre sí misma. De manera muy especial incide en la actuación ciudadana la percepción de la importancia e incidencia de su propio papel en la ciudad y su futuro¹².

En una de las ediciones de la Revista de Investigación política y Sociológica, se desarrolla la idea de la **identidad** como un elemento a analizar en forma articulada al momento de pensar en la problemática abordada, formando parte de estrategias de cohesión social y territorial en virtud de un desarrollo humano y comunitario armónico.

⁹ Pintos, Juan Luis (1995), *Los imaginarios Sociales. La nueva construcción de la realidad social*. Cantabria, Madrid: Sal Terrae/ “Fe y Secularidad

¹⁰ ARMANDO SILVA. (2006). IMAGINARIOS URBANOS. BOGOTA-COLOMBIA: ARANGO EDITORES LTDA (11)ob cit.

¹¹ ob cit.

¹² Pintos, Juan Luis (1995), *Los imaginarios Sociales. La nueva construcción de la realidad social*. Cantabria, Madrid: Sal Terrae/ “Fe y Secularidad”.

Las percepciones y construcciones imaginarias son relevantes y deben considerarse al momento de comprender las dinámicas sociales.¹³

Específicamente respecto de los asentamientos irregulares en Rosario, este es uno de los tópicos que no se ha tenido en cuenta, consideraciones tales como particularidades de cada asentamiento, tomándolos como un imaginario urbano, con deseos, insatisfacciones y percepciones de futuro propia, que pueden tener raigambre en el origen de la formación del asentamiento, puesto que algunos de ellos serán consecuencias de migraciones, otros de políticas públicas endógenas, entre otras posibilidades.

Se considera que los actores sociales involucrados en las intervenciones sobre este tipo de núcleo humano, de carácter público o privado, deben constituir espacios en los que se construyan dialógicamente sentidos acerca de la problemática abordada.

Por su parte, Oscar Basulto señala “Por consiguiente, dichos procesos individuales y colectivos deben ser analizados y consensuados a la hora de pensar en planificaciones estratégicas urbanas o territoriales, por cuanto se debe ser coherente con el alma de la ciudad en virtud de plantear una planificación con posibilidad de éxito en el tiempo, pensando en un desarrollo humano y territorial que beneficie a grupos concretos”¹⁴.

Necesaria mención a García Canclini, que expresa: “Nos hallamos en una etapa distinta a la de los estudios urbanos de hace unas décadas, que se sentían más satisfechos con simples descripciones socio-económicas de los desarrollos urbanos. Actualmente, damos mucha importancia a lo cultural, a lo simbólico, a la complejidad y la heterogeneidad de lo social en la ciudad. Es entonces cuando lo imaginario aparece como un componente importantísimo. Una ciudad siempre es heterogénea, entre otras razones, porque hay muchos imaginarios que la habitan. Estos imaginarios no corresponden mecánicamente ni a condiciones de clase, ni al barrio en el que se vive, ni a otras determinaciones objetivables”¹⁵

¹³ véase: OSCAR BASULTO GALLEGOS. (2012). CONSTRUCCION DE VALOR TERRITORIAL EN EL IMAGINARIO URBANO. REVISTA DE INVESTIGACIÓN POLÍTICA Y SOCIOLOGICA, 11, 115-126

¹⁴ Véase: OSCAR BASULTO GALLEGOS. (2012). CONSTRUCCION DE VALOR TERRITORIAL EN EL IMAGINARIO URBANO. REVISTA DE INVESTIGACIÓN POLÍTICA Y SOCIOLOGICA, 11, 115-126.

¹⁵ Véase: ALICIA LINDON. (2007). dialogo por Néstor García Canclini ¿Qué son lo imaginarios y cómo actúan en la ciudad? EURE, XXXIII, 89-99.

2. C.- ESTRATIFICACIÓN:

Siguiendo a Bauman, puede decirse que el rendimiento consumista es el principal factor de estratificación y el criterio fundamental de inclusión y exclusión, a la vez que marcan la distribución de la estima o el estigma social, así como la cuota de atención pública.

Antes los pobres y las clases bajas cumplían una función social determinada. Eran complementarios a las clases media y rica. La clase baja también podía subir, gracias a la movilidad social.

Actualmente, hallamos la **infraclase** que presupone una sociedad que no es nada hospitalaria ni accesible para todos, y se compone de pobres que abandonaron la escuela, madres solteras que viven de la seguridad social, mendigos, sin techo, adictos al alcohol o drogadictos y delincuentes callejeros, también los pandilleros y los inmigrantes ilegales, porque el término es flexible. ¿Qué une a toda esa gente? El **rasgo común** es que el resto de la gente, los que confeccionan la lista y sus futuros lectores, no encuentran motivo para existan y suponen que ellos mismos estarían mucho mejor si los integrantes de esa lista no existieran. Son personas consideradas totalmente inútiles: un agujero negro que devoran lo que reciben y no devuelven nada sano.

Pero este rasgo de inutilidad no es único, sino que también se suma el de peligrosidad, entonces no sólo no son necesarios sino que también son indeseables. ¿Qué lugar les toca en nuestra sociedad? La respuesta más concisa es: fuera de la vista (piénsese en niños, niñas y adolescentes que requieren algún tipo de ayuda económica en zonas de alto tránsito como Avenida Pellegrini), y se trata no sólo de un aislamiento físico sino también mental a través de la supresión de toda empatía moral (porque son peligrosos, porque los medios nos enseñan eso). La pobreza atañe a la ley y el orden.

De allí que surjan cárceles y barrios privados. Porque la sociedad de consumidores los transformó también en mercancía.

Apuntalando lo expuesto, creemos necesarios desarrollar en el abordaje de la problemática descripta, la metodología cualitativa, escuchar la "*voz de la gente que habita estos lugares*".-

3.- EL ENFOQUE JURÍDICO:

Dentro del amplio espectro de normas que favorecen y comprometen a los Estados a nivel internacional a garantizar el medio ambiente y una vivienda digna, se puede citar "*Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure,*

así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios....."(Declaración Universal de los Derechos Humanos Art. 25 y 26); a partir de la Conferencia de Naciones Unidas para Asentamientos Irregulares (Estambul 1995) se aboga por políticas integradas de mejoramiento, junto a la incorporación de propuestas para facilitar el funcionamiento del mercado de la vivienda. Estos propósitos se reflejan, entre otros, en El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos en La Guía para el monitoreo de la Meta 11 “Hasta 2020 haber alcanzado una mejora sustantiva en la vida de por lo menos 100 millones de habitantes de asentamientos precarios”. Entre las acciones a acometer para el logro de esta meta se menciona la seguridad de la tenencia de la tierra (UN-HÁBITAT, 2003).¹⁶

En 1995 nuestro congreso sanciona la Ley 24.374, conocida como Ley Pierri, que habilita la regularización de terrenos ocupados con causa lícita de manera pública, pacífica y continúa. Adhirieron a la misma solo seis provincias, entre ellas Santa Fe en la cual mediante Decreto n° 1178, se designa al Ministerio de Desarrollo social como autoridad de aplicación en el territorio provincial del régimen instituido por la Ley 24.374 y sus modificatorias n° 26.493 y 27.118 del 28/01/15; creándose al efecto la Coordinación Ejecutora Provincial para la Regularización Dominial.

Asimismo, particular relevancia adquieren los 17 objetivos de Desarrollo sostenible y las 169 metas que conforman la **Nueva Agenda Universal**, retomando y profundizando los ODM para hacer realidad las deudas pendientes, entre ellas una sociedad justa e inclusiva.-

Específicamente en nuestro país, tras la puesta en vigencia del Código Civil y Comercial Unificado, creemos que se han resignificado muchas de las instituciones tradicionales esbozadas ya tanto por la doctrina como por la jurisprudencia.

Se ha revigorizado el derecho común, en el que todos hemos de tener cabida y contención. En tal tesitura es que se planteo el proyecto de Investigación “*IDER180. LOS NUEVOS DERECHOS REALES POSIBILITAN EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA. EL CASO DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES.*” Aprobado y en

¹⁶ CLICHEVSKY, Nora. *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre políticas de urbanización.* Santiago de Chile: CEPAL/NACIONES UNIDAS, 2003. Serie Medio Ambiente y desarrollo. No. 75.

ejecución desde el presente año, en el marco de la Universidad Nacional de Rosario, Secretaría de Ciencia y Tecnología, ACREDITACIÓN AÑO 2016, en que se considera la posibilidad, -reputamos cierta- de presentar alternativas a la problemática habitacional en nuestra ciudad.

Se focaliza en el análisis e interpretación de los artículos 2073 al 2086 del Código Civil y Comercial Unificado, respecto de conjuntos inmobiliarios; los arts. 2114 al 2128 del mismo Código referidos al derecho de Superficie, toda la normativa referente a derechos reales, el Código urbanístico de Rosario Plan Urbano de Rosario, y normativa referida a vivienda digna.¹⁷

En lo que refiere a la órbita jurídica que nos ocupa, el CCC introduce el paradigma de la constitucionalización del derecho privado, incorporando una *potencial* visión social del suelo.

Puede afirmarse que la función individual de la propiedad se integra con la función social, en consonancia con los artículos 1º, 1941(definición de dominio) ,1970 en cuanto determina que “*Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo...*” y siguientes del nuevo cuerpo legal.- Piénsese por ejemplo en el art. 240 en cuanto establece límites al ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes.

Al derecho real se lo conceptualiza como “el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto...”, entendiendo que el objeto del derecho real también puede ser un bien. Enumerándoselos en el art. 1887.-

Importante mencionar, que pese a no reducirse los plazos para la adquisición de los derechos reales, se reformula el concepto de actos posesorios –véase art. 1928- adhiriendo a una dimensión social del derecho.

En líneas generales, se abordan los siguientes tópicos:

- Protección de la vivienda (anteriormente conocido como bien de familia).
- Protección de la vivienda familiar, verbigracia en uniones convivenciales, artículo 522
- Derecho real de habitación gratuito
- Condominio con indivisión forzosa – Oposición del cónyuge.

¹⁷ Véase MOLINA QUIROGA, EDUARDO “Nuevos derechos reales en el Proyecto de Código Civil y Comercial. Conjuntos inmobiliarios y cementerios privados”. www.infojus.gov.ar - 29 de Abril de 2015 Id Infojus: DACF150341

- Contrato de locación – protección de los convivientes.-
- Como incorporación a nuestra normativa se analizan:

A) Derecho real de Superficie, se lo define como “el derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.- En primer lugar se señala que a través de esta figura se vislumbra un inmueble *tridimensional*, con mayores posibilidades de aprovechamiento del mismo, teniéndose como antecedentes a la ciudad de Londres. Habrá de analizarse la viabilidad de aplicar este nuevo derecho real en asentamientos irregulares, atendiendo sobre todo a la circunstancia que se determina como plazo máximo del mismo 70 años en caso de construcciones, el que transcurrido renace el derecho del titular del suelo (art.2117).

B) Conjuntos Inmobiliarios (art. 2073): refiriéndose el código a clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas.

La propuesta, reside en que estos derechos, serán analizados entrelazando los tipos jurídicos con variables socioeconómicas y urbanísticas; con específica referencia a la problemática habitacional en Rosario. Abordar la relación: *colectivo social vulnerable- tipo jurídico adecuado*.

Se piensa el análisis e interpretación de los nuevos derechos reales en consonancia a aspectos socio demográficos, motivos de la residencia en el asentamiento, accesibilidad e infraestructura del asentamiento, ubicación de centros de salud y/o recreativos, tipos de construcción, relaciones interpersonales entre los residentes, formas de financiamiento, opinión generalizada sobre las intervenciones efectuadas.-

4.- CONCLUSION

Se sostiene que el estudio minucioso del colectivo social, vulnerabilizado, residente en asentamientos humanos en la ciudad de Rosario, y su efectiva participación

en el diseño de las políticas habitacionales, posibilita atender a las particularidades de cada núcleo, ya que solo generando un proceso de construcción inclusivo, podrán diseñarse alternativas viables que disminuyan las posibilidades de fracaso.

Se admite que el mero análisis de los instrumentos jurídicos no basta para brindar posibles principios de solución a esta situación compleja, esto se puede vislumbrar si tenemos en consideración la cantidad de proyectos que han dando respuesta a medias a la temática debido a diversos condicionantes, por ello es que no solo nos ocupamos en cómo lograr la regularización dominial del suelo sino que se procura llegar a penetrar en el entramado de las relaciones interpersonales y socio-ambientales dadas entre los residentes en asentamientos irregulares.-

Se considera que lo fundamental hoy es que la propia localidad, en su globalidad, se estructure como proyecto colectivo y empiece a actuar. Sin actuación no sucede nada, pero si esta actuación no responde a los deseos, expectativas y demandas de la ciudadanía y de los principales actores sociales tampoco habrá futuro porque será insostenible socialmente¹⁸.

Se enfatiza en la necesidad de escuchar la voz de aquellos rotulados como la *infraclase*, y tender a desestigmatizarla, construyendo, conjuntamente con los actores sociales implicados, planificaciones estratégicas urbanas en correspondencia a cada necesidad, considerando sus particularidades y armonizándolas en soluciones habitacionales que tengan en consideración las figuras jurídicas más adecuadas para lograr la “tenencia segura” en una ámbito de desarrollo del ambiente, seguridad y mantenimiento de la identidad de cada grupo.

Solo a través del reconocimiento e involucramiento del colectivo social, la promoción de su participación y democratización en la toma de decisiones, se contribuirá a una real igualdad de oportunidades y del derecho a la ciudad.

¹⁸ Véase: ALICIA LINDON. (2007). dialogo por Néstor García Canclini ¿Qué son lo imaginarios y cómo actúan en la ciudad? EURE, XXXIII, 89-99).