

Noviembre 2023

CASOTECA

CASOS PARA PENSAR EL ROL DE LA DEFENSA PÚBLICA

DERECHO AL HÁBITAT



ESCUELA
DE LA DEFENSA PÚBLICA



MPD
Argentina

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	2
7.1. EL AUXILIAR DE JUSTICIA Y LA JUSTICIA QUE AUXILIA	3
VIVIENDA. DESALOJO. VULNERABILIDAD. PERSPECTIVA DE INTERSECCIONALIDAD. CUESTIONES PROCESALES. DEFENSOR PÚBLICO OFICIAL. DEFENSOR DE MENORES E INCAPACES. MINISTERIO PÚBLICO DE LA DEFENSA.	3
7.2. HOLLÍN IS IN THE AIR	7
VIVIENDA. MEDIO AMBIENTE. DERECHO AMBIENTAL. DERECHO A UN MEDIO AMBIENTE SANO. CONTAMINACIÓN. PRINCIPIO DE PREVENCIÓN. DERECHO AL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA. RESPONSABILIDAD DEL ESTADO. DERECHOS INDIVIDUALES. DERECHOS DE INCIDENCIA COLECTIVA.	7
7.3. LA RAÍZ DE NUESTRA TIERRA	9
VIVIENDA. PUEBLOS INDÍGENAS. PROPIEDAD COMUNITARIA. CONSULTA PREVIA. INTERCULTURALIDAD. DERECHO A LA INFORMACIÓN. ACCESO A LA JUSTICIA.	9
7.4. TENGO UVA DEUDA	11
VIVIENDA. VIVIENDA FAMILIAR. CREDITOS UVA. DERECHO DE LOS CONSUMIDORES. CONSUMIDORES HIPERVULNERABLES. INFLACIÓN. TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN. REALIDAD ECONÓMICA.	11

INTRODUCCIÓN

Desde el año 2009, el Ministerio Público de la Defensa ha establecido una política de capacitación permanente y obligatoria para empleados/as y funcionarios/as. En consecuencia, guiada por la necesidad de promover espacios que motiven a los y las integrantes de la defensa pública a reflexionar sobre sus prácticas y transformar aquellas que necesitan ser mejoradas, la Escuela de la Defensa Pública ha comenzado a trabajar en una serie de documentos denominados “Casoteca. Casos para pensar el rol de la defensa pública”, que son difundidos como cuadernillos que abordan temas nodales para la defensa pública. Inspirados en el método de casos, estos documentos procuran que los y las docentes de la institución cuenten con insumos para utilizar en las aulas y que los y las integrantes de la defensa pública tengan a su disposición material para evaluar su propio rendimiento profesional.

La preparación de estos documentos responde al hecho de que el método de casos permite recrear los problemas de la práctica profesional y facilita la recuperación del proceso natural de entender, interpretar e intervenir en la realidad. Adecuadamente elaborados, los casos son instrumentos educativos que fuerzan a pensar aspectos del trabajo cotidiano y las decisiones estratégicas que conllevan. En lugar de evadir la complejidad del ejercicio profesional, estos materiales buscan emularla, problematizando temas que, bajo otro esquema de enseñanza, podrían presentarse de manera lineal. En su aplicación más pura, el método de casos promueve la búsqueda de información, la reflexión conceptual, la toma de decisiones y el desarrollo de capacidades argumentativas.

Para alcanzar todos esos objetivos, los casos son acompañados por una lista de “preguntas críticas” que apunta al perfeccionamiento de cada una de esas competencias. Se trata de un conjunto de interrogantes que orientan la reflexión y el debate, pero que no pretenden abarcar la totalidad de las problemáticas introducidas en ese marco fáctico. En consecuencia, las respuestas podrán conducir al tratamiento de temas desconocidos, a la profundización de asuntos ya trabajados o incluso a la identificación de nuevos dilemas del ejercicio profesional. Por otra parte, fuera de estas preguntas habrá infinidad de cuestiones que pueden ser abordadas desde otras perspectivas de análisis.

Las situaciones fácticas narradas en cada documento fueron elaboradas a partir de antecedentes identificados o consultas recibidas en la Escuela de la Defensa Pública. La particularidad que distingue este trabajo de otros materiales que también promueven el estudio por medio de casos es que estos fueron diseñados desde la defensa pública para la defensa pública. Por ese motivo, las preguntas fueron diseñadas para que, asumiendo la perspectiva de la defensa, sus lectores/as analicen críticamente los marcos normativos vigentes, ponderen el trabajo en torno al marco probatorio y evalúen sus conocimientos prácticos con ejercicios que llevan a la simulación del rol. Para guiar estas reflexiones con la mirada de la defensa, el debate se puede abordar recorriendo el material jurídico de la Escuela de la Defensa Pública. La idea es que la “Casoteca” sea trabajada, discutida, interrogada y puesta al servicio de la resolución de los casos. Desde la Escuela de la Defensa Pública esperamos que el material cumpla el objetivo que nos hemos propuesto.

Julieta Di Corleto

Escuela de la Defensa Pública
Ministerio Público de la Defensa

7.1. EL AUXILIAR DE JUSTICIA Y LA JUSTICIA QUE AUXILIA

VIVIENDA. DESALOJO. VULNERABILIDAD. PERSPECTIVA DE INTERSECCIONALIDAD. CUESTIONES PROCESALES. DEFENSOR PÚBLICO OFICIAL. DEFENSOR DE MENORES E INCAPACES. MINISTERIO PÚBLICO DE LA DEFENSA.

HECHOS

Llegué al lugar que buscaba. Repentinamente se asomó por una ventana una señora que me preguntó quién era. Le expliqué que venía a dejar una notificación judicial. Desde adentro de la casa se escuchaba el murmullo de varias personas. Después de unos minutos, al final de un pasillo vi aparecer a un hombre que aparentaba tener unos 70 años. De lejos me dijo que se llamaba Juan y me preguntó qué buscaba allí. Le expliqué que era oficial de justicia, y que había venido a entregarle un documento judicial, una “orden de desalojo” y que necesitaba saber con certeza si él actualmente vivía en ese lugar. Al escuchar esas palabras el hombre se precipitó hacia mí por el pasillo. Cuando lo tuve cerca pude advertir un rostro desfigurado por la desazón y unos ojos perdidos que me buscaban ansiosos. Con un hilo de voz, Juan me pidió que le leyera el papel - “Hijo, estoy ciego, por favor, no puedo leer...”

Comencé a leerle el contenido del documento. El mandamiento estaba dirigido a un tal Prudencio Clementi. Le dije que allí decía que tenían un plazo de cinco días para irse de la casa de manera voluntaria, porque de lo contrario, el jueves siguiente a las ocho de la noche los iban a desalojar y que había órdenes de que, en caso de ser necesario, actuara la policía. Cuando iba avanzando en la lectura, el hombre comenzó a alterarse y el resto de su familia y vecinos salieron para ver lo que sucedía. De entre la muchedumbre, salió una mujer que se presentó como su hija. Se llamaba Carmela. Comenzó a hacerme preguntas, una detrás de otra, aturdida por la situación. Le respondí lo que pude, pero siguió explicándome...

“Hace más de 10 años que alquilamos esta casa donde vivimos con toda mi familia. Nosotros somos gente humilde. Comemos gracias al comedor del barrio. Acá también tenemos cerca la escuela de Rudi, mi hijo que tiene autismo. También tengo otros cuatro hijos que crecieron junto a mis sobrinos en estas calles”.

Juan la interrumpió.

“Mi yerno quedó desempleado hace meses y desde entonces con mi jubilación hacemos malabares con los gastos de toda la familia. Juntamos la plata del alquiler con mucho esfuerzo”.

Conmovido por la situación, indagué en los papeles que estaban adjuntados al mandamiento. Allí pude leer varios datos que le transmití a la familia.

“La dueña de la propiedad quiere la devolución del PH, este alquiler es su único ingreso y no se le habría abonado durante meses. Además, y de lo que surge del mandamiento en este momento ella no tiene dónde vivir, se separó de su pareja con quien convivía porque él era violento y lo denunció. En situaciones como esta el juez dispone que el desalojo sea inmediato”.

Entre los documentos que llevaba encontré algunos firmados por Prudencio Clementi, así que levanté la mirada y le pregunté a la mujer quién era esta persona. Carmela me explicó que era el padre de sus dos hijos adolescentes, que todos los meses le entregaban el dinero del alquiler porque él era quien figuraba en el contrato y, al no tener contacto con la dueña, no sabían que había pasado con el dinero.

PREGUNTAS

I. Valoración de los hechos

1. ¿Cuáles son los hechos relevantes de esta situación? ¿Quiénes son los protagonistas de esta historia? ¿Cuáles son los derechos que reclama cada uno? ¿Cuáles son las vías procesales para resguardar los derechos en pugna?
2. ¿Qué tipo de vulnerabilidades identificas en la situación de cada uno de los protagonistas? ¿Cómo impactan las diferentes vulnerabilidades cuando se encuentra comprometido -en especial- el derecho a la vivienda? Te invitamos a que precises en cada caso. Para ello recomendamos la lectura del texto de Raquel (Lucas) Platero Méndez, el Caso de la Corte IDH “Gonzales Lluy y Otros Vs. Ecuador” - Voto del juez Eduardo Ferrer Mac-Gregor Poisot (leer pág. 148-150) y el video de Kimberlé Crenshaw sobre La urgencia de la interseccionalidad.

II. Cuestiones procesales

1. Generales

- a. Posicionándote en defensa de la familia de Juan, ¿Observás irregularidades en el proceso de desalojo? ¿Cuáles? Para responder, te pedimos que consultes la Observación General N° 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada y la Observación General N° 7 sobre desalojos forzosos del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- b. ¿Observás irregularidades en la actuación del oficial notificador? ¿Cuáles son sus deberes en esta clase de procesos? En caso de que identifiques alguna irregularidad, ¿qué planteo procesal puede realizarse?
- c. ¿Qué recaudos dispone el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (CPCCN) en el caso de que existan sublocatarios u ocupantes que no hubieran sido demandados? ¿Qué carga procesal recae en las partes del proceso al demandar y contestar demanda?
- d. Posicionándonos nuevamente desde la defensa de la familia de Juan, ¿la familia está allí en carácter de tenedora o de poseedora? ¿Hay título legítimo o ilegítimo en el caso? ¿Qué efectos hay en uno y otro caso? ¿Considerás que existe alguna estrategia de defensa que podría darles más tiempo para que la familia pueda acceder a una nueva vivienda? Para responder, te dejamos el Código Civil y Comercial comentado (pág. 38 y ss).
- e. Frente a una familia que se encuentra en una situación de vulnerabilidad extrema como la de Juan, ¿qué rol debe cumplir el Juez? ¿Qué responsabilidad tiene el Estado frente a la familia desalojada? Y si ahora tu defensa estuviera enfocada en representación de la mujer propietaria que se encuentra en una situación de violencia de género y sin vivienda, ¿cuál es la responsabilidad del Estado? Te dejamos además este artículo de la edición N° 12 de la Revista del Ministerio Público de la Defensa de la Nación “La asistencia jurídica temprana en los juicios de desalojos por intrusión de múltiples familias” de Sebastián Tedeschi (pág. 97-110).

2. Defensoría de Menores

- a. Si te dieran intervención como Defensor/a de Menores, ¿qué estrategia de defensa plantearías en esta instancia del proceso? ¿Qué derechos de los niños, niñas y adolescentes se ven vulnerados en este caso?

Para responder, te sugerimos profundizar la lectura con el art. 43 de la ley 27.149, la Res. 1119/08 de DGN, y este caso de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil disponible en nuestro Repositorio de Jurisprudencia.

b. Te invitamos a pensar la siguiente situación: La Defensora de Menores había intervenido en el expediente y desde el inicio solicitó una serie de medidas para resguardar los derechos de los NNyA que incluían la suspensión del lanzamiento y el libramiento de oficios a organismos públicos. La jueza de grado admitió la intervención de la Defensora, pero rechazó la suspensión del proceso y las medidas solicitadas. La magistrada argumentó que no recae en un sujeto privado la carga de solucionar la problemática de vivienda de los demandados, que la suspensión del proceso y las medidas solicitadas resultaban excesivas y que existían paradores y refugios que provee el gobierno local que permiten garantizar ese derecho. De ese modo, ordenó el lanzamiento anticipado en los términos de los arts. 680 bis y 684 bis del CPCCN, tomando todos los recaudos en resguardo de los demandados y de los NNyA que habitan el inmueble, ordenando los pertinentes oficios al S.A.M.E, a la Secretaría Nacional de Niñez, Adolescencia y Familia y al Consejo de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes. A su vez, facultó al Oficial de Justicia para realizar una inspección ocular y, en el caso de que los NNyA se encuentren en el inmueble, requiera la presencia de la Guardia Permanente de Abogados del Consejo de Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes del Gobierno de la Ciudad, debiendo comunicar tal circunstancia al Programa "Buenos Aires Presente" del Gobierno de la Ciudad, a los efectos que adoptara los recaudos necesarios.

i. ¿Qué recursos procesales podrías plantear en este caso?

ii. ¿Qué línea argumental utilizarías para fundar el planteo?

Te dejamos este artículo de la edición N° 13 de la Revista del Ministerio Público de la Defensa de la Nación "Niñez y derecho a la vivienda" de Gustavo Caramelo (págs. 199 a 211).

3. Defensa oficial

Si tu intervención fuese en los términos del art. 42 inc. a de la ley 27.149 en representación de los demandados:

a. La Res. DGN N° 230/17 establece criterios de intervención. ¿Qué datos considerarías para evaluar la admisibilidad de la consulta? Tené en cuenta que Juan cobra una jubilación y una pensión derivada por viudez.

b. En el momento de entrevistar a la familia, ¿cómo te imaginas esa comunicación? ¿A quiénes entrevistarías y con qué finalidad? ¿Cómo llevarías adelante esa entrevista -personalmente, por teléfono, por correo electrónico o qué otro medio-? ¿para qué?

c. ¿Cuál/es medidas deberías tomar en primer lugar teniendo en cuenta la urgencia del caso? ¿Podría darse intervención a alguna otra dependencia del MPD para reforzar tu estrategia de defensa? ¿Qué medidas extrajudiciales considerarías?

d. En este punto te pedimos que asumas el rol de la asistencia de la mujer propietaria que sufrió violencia de género. Tomás conocimiento de que hubo un expediente por violencia de género en el que se dispusieron medidas de protección.

i. ¿Qué medidas judiciales y extrajudiciales tomarías teniendo en cuenta esa situación?

ii. ¿Qué argumentos valorarías para sostener su defensa respecto del derecho de propiedad del inmueble que reclama?

iii. ¿Consideras que puede ser útil el expediente de violencia en la causa de desalojo?

7.2. HOLLÍN IS IN THE AIR

VIVIENDA. MEDIO AMBIENTE. DERECHO AMBIENTAL. DERECHO A UN MEDIO AMBIENTE SANO. CONTAMINACIÓN. PRINCIPIO DE PREVENCIÓN. DERECHO AL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA. RESPONSABILIDAD DEL ESTADO. DERECHOS INDIVIDUALES. DERECHOS DE INCIDENCIA COLECTIVA.

HECHOS

Hace 10 años, se instaló en las afueras de la ciudad de Resistencia una fábrica petroquímica que se dedica a la quema de carbón de coque. La fábrica impulsó enormemente el crecimiento de la zona, ya que creó decenas de puestos de trabajo para los habitantes de Resistencia y de la ciudad fronteriza de Corrientes, a quienes se les dificultaba obtener un trabajo formal.

Julia es vecina de la ciudad de Corrientes y tiene a su exclusivo cargo el cuidado de su hijo Teo de 12 años. Hace unos años, consiguió empleo como administrativa en la fábrica y todos los días cruza a Resistencia para trabajar. Si bien se trata de su primer empleo formal, se le dificulta cubrir los gastos de su hijo, que recibe tratamiento dado que tiene asma, al igual que muchos otros niños de la zona.

El padre de Julia, Jorge, tiene 77 años y vive en una residencia para adultos mayores que brinda su cobertura de salud PAMI ubicada en Corrientes. La última vez que lo visitó, Julia notó que los problemas respiratorios de su padre habían empeorado notablemente. Esa tarde Jorge estaba pálido y apenas podía hablar ya que le faltaba el aire. El médico que lo vio inicialmente indicó que podría tratarse de una secuela del Covid. Sin embargo, Julia no se quedó conforme con ese diagnóstico pues observó que varios residentes habían comenzado a tener síntomas similares.

Por ese motivo, hizo una interconsulta en una salita del barrio. En esa oportunidad, la médica advirtió que los problemas respiratorios podían deberse a la presencia de hollín en el aire. Luego, Julia y un grupo de vecinos advirtieron que el hollín que emanaba de la fábrica había incrementado a tal punto que el suelo estaba negro y que había ceniza en el aire. Además, en sus viajes de retorno a Corrientes, Julia comenzó a ver que los campos y la vegetación también habían sido afectados por el hollín. Un conocido de ella que trabaja en los campos de la zona le comentó que el estado de los cultivos en los últimos años había empeorado, lo que había disminuido la cosecha.

Ante esta situación, Julia se presenta en la defensoría para consultar si existe otra forma de garantizar mejores condiciones de vivienda para su padre.

PREGUNTAS

1. ¿Cuáles son los hechos relevantes del caso? Describilos. ¿Qué derechos se ven afectados? ¿Encontrás alguna relación entre estos derechos que se encuentran en juego? ¿Son derechos individuales o colectivos? Para ayudar a tu reflexión, te acercamos el informe del Relator Especial sobre los derechos humanos y el medio ambiente sobre Aire limpio y el derecho a un medio ambiente sano y sostenible.
2. ¿Qué estrategia de defensa utilizarías según adoptes un abordaje individual o colectivo?
3. Julia consultó a una abogada amiga, quien le recomendó solicitar a PAMI el traslado de Jorge a otro centro especializado.

- a. ¿Cuáles son las condiciones de habitabilidad que necesita Jorge?
- b. ¿Qué acciones judiciales o extrajudiciales plantearías? ¿Ante quién?
- c. ¿Pensás que un traslado a un centro de salud de avanzada tecnología solucionaría la situación de Jorge? ¿Y qué ocurriría con el resto de los adultos mayores? ¿Y con la comunidad?

4. Leé la Ley General del Ambiente (N° 25.675) y la Ley General del Ambiente comentada. ¿Podría utilizarse para una cuestión habitacional? ¿Qué acción prevista por la LGA interpondrías? ¿Qué principio/s se ve/n afectado/s? ¿Qué prueba ofrecerías para dar cuenta del daño al ambiente? ¿Cuál es el fuero competente? Para responder este último interrogante, te sugerimos leer el Boletín Casos Ambientales Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en particular los precedentes “Corrado Soto”, “Lebos”, “Fábrica Militar Río Tercero”, y “Equística Defensa del Medio Ambiente Asociación Civil”.

5. En una asamblea vecinal se decidió iniciar un pedido de acceso a la información pública dirigido al municipio de Resistencia para conocer si se habían realizado estudios de impacto ambiental vinculados al funcionamiento de la petroquímica. El municipio informó que la fábrica fue habilitada con fecha 8 de agosto de 2013 bajo el número de expte. 10876/2013 dado que cumplía con las regulaciones ambientales bajo declaración jurada.

- a. ¿Considerás que la información brindada fue suficiente? Para responder, leé el Acuerdo de Escazú.
- b. ¿Advertís alguna irregularidad en la actuación del Estado? ¿Qué rol debería haber cumplido en este caso? ¿Qué responsabilidad tiene el Estado en materia de prevención del daño ambiental? Para orientarte, consultá la OC 23/17 de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

7.3. LA RAÍZ DE NUESTRA TIERRA

VIVIENDA. PUEBLOS INDÍGENAS. PROPIEDAD COMUNITARIA. CONSULTA PREVIA. INTERCULTURALIDAD. DERECHO A LA INFORMACIÓN. ACCESO A LA JUSTICIA.

HECHOS

Una comunidad indígena estaba asentada en tierras que tradicionalmente había habitado a algunos kilómetros del pueblo El Manzano, en la provincia de Mendoza. Si bien la comunidad se había tenido que relocalizar en varias oportunidades, hacía muchos años que se encontraba viviendo en esos territorios, donde desarrolló un gran sentido de pertenencia. La comunidad se dedicaba al cultivo y a la recolección de frutos, y contaba con su propio centro educativo en el que los/as niños/as aprendían sus costumbres tradicionales y estudiaban quechua.

Hace unos meses, en el marco de un convenio de desarrollo, los gobiernos de Mendoza y Neuquén autorizaron la construcción de un gasoducto que beneficiaría a los habitantes de ambas provincias, incluyendo a los habitantes de la comunidad indígena. Para la construcción del gasoducto, concesionaron a la empresa Refinar S.A.

El gobierno de Mendoza colocó un aviso de obra en la comunidad indígena con una foto del gasoducto anunciando el inicio de la obra para la siguiente semana. Incluso se acercó un representante del gobierno y se reunió con un referente de la comunidad. Le informó que se habían realizado estudios de impacto ambiental en los alrededores y que las obras no afectarían el territorio de la comunidad. El referente tradujo lo que logró comprender del mensaje al resto de los integrantes de la comunidad.

A la semana siguiente, ingresaron maquinarias pesadas y materiales de construcción en la zona de los cultivos tradicionales impidiendo la cosecha estacional. A modo de protesta, los miembros de la comunidad cortaron el ingreso a la tierra comunitaria para evitar que la empresa pudiera comenzar la obra.

PREGUNTAS

1. ¿Cuál es el conflicto en este caso? ¿Cuáles son los derechos afectados? Con respecto al derecho a la vivienda y considerando que se trata de territorio indígena, ¿cómo se interrelaciona la propiedad comunitaria con el ejercicio de otros derechos?

Para guiarte, te acercamos el art. 75 inc. 17 de la Constitución Nacional, las leyes nacionales N° 23.302 y 26.160, y los artículos 14, 18, 225 y 240 del CCyCN. Asimismo, te compartimos la Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas, la Declaración Americana sobre los derechos de los pueblos indígenas y los arts. 1, 2, 3, 13, 14 y 15 del Convenio N° 169 de la OIT.

2. ¿Qué observaciones podés realizar con relación al procedimiento de consulta establecido por el gobierno provincial con el referente indígena? Tomando en consideración el marco normativo anterior y los estándares desarrollados por la Corte IDH en los casos “Saramaka vs. Surinam”; “Sarayaku v. Ecuador” y “Garífuna de Punta Piedra y sus miembros v. Honduras”, ¿cómo debería haber sido el procedimiento previo a la construcción del gasoducto? ¿Qué derechos se vieron afectados?

3. El referente de la comunidad se acerca a consultarte por esta situación. ¿Qué tipo de acción promoverías? ¿Con qué objeto? ¿Cuál sería el fuero competente?

4. ¿Advertís alguna barrera en el acceso a la justicia de la comunidad? ¿Qué particularidades debería tener un proceso judicial para garantizar el efectivo acceso a la justicia de las comunidades indígenas? Para responder, te compartimos las Guías de Acceso a la Justicia de los Pueblos Indígenas del MPD (punto 3), la Res. DGN N° 1400/16 y el Convenio 169 de la OIT.

7.4. TENGO UVA DEUDA

VIVIENDA. VIVIENDA FAMILIAR. CREDITOS UVA. DERECHO DE LOS CONSUMIDORES. CONSUMIDORES HIPERVULNERABLES. INFLACIÓN. TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN. REALIDAD ECONÓMICA.

HECHOS

En 2016 el Gobierno Nacional lanzó una línea de créditos hipotecarios dirigidos principalmente a la adquisición y renovación de inmuebles con el objeto de garantizar el acceso a la vivienda digna a miles de familias frente a un escenario de marcado déficit habitacional. El espíritu de esta línea de créditos era que el valor de la cuota fuera similar al de un alquiler promedio. A su vez, el sistema preveía un contexto económico inflacionario en el país. Por esa razón, tanto el monto total adeudado como el valor de las cuotas estaban expresados en un sistema de referencia, en una unidad que reservaba el valor frente a la inflación y que se actualizaba periódicamente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publicaba el INDEC. Cada entidad bancaria ofrecía la línea de créditos en el mercado ajustando los requisitos a la normativa fijada por el BCRA. El crecimiento de este tipo de créditos fue exponencial, a tal punto que desplazó a las líneas de créditos tradicionales.

Durante toda su vida para Alfonso y Rosa el sueño de la casa propia había sido una utopía. Sin embargo, Rosa escuchó en el noticiero que esta nueva línea de créditos era accesible y que incluso podían solicitarla trabajadores que no estuvieran en relación de dependencia laboral. Alfonso era monotributista, tenía una peluquería y en esa época sus ingresos eran buenos. Por su parte, Rosa percibía una jubilación mínima. La pareja tenía a su cargo el cuidado de sus dos nietas, dado que su hija estaba privada de la libertad y habían perdido contacto con el padre de las niñas hacía muchos años.

La familia siempre había estado atada a los vaivenes de un alquiler. En esa época, habían conseguido finalmente establecerse en una casa modesta ubicada cerca de su peluquería. Estaban bastante acostumbrados al lugar, hacía diez años que vivían allí, pero la llegada de sus nietas y su cuidado había cambiado las cosas. Ahora les resultaba pequeña para los cuatro. El dormitorio estaba dividido por un placar que separaba su cama de la de las niñas. También tenían un problema de humedad, pero el dueño se negaba a realizar las refacciones necesarias porque requería una gran inversión. No tenían expectativas que su situación habitacional fuera a cambiar en el corto o mediano plazo.

En ese contexto, les pareció una buena oportunidad tomar el crédito. Tuvieron especialmente en cuenta que el valor de la cuota era similar al del alquiler. Concurrieron al Banco Nación y comenzaron a tener entrevistas con un oficial de cuentas. En esas oportunidades, presentaron la documentación y firmaron el contrato. El oficial les comunicó de manera muy técnica que el crédito se actualizaría según la inflación, aunque no detalló los pormenores del sistema de referencia al que se ajustaba la cuota. También les dijo que se constituiría una garantía hipotecaria, pero que no debían preocuparse porque si pagaban en tiempo y forma no tendrían mayores inconvenientes. Por último, les envió un enlace a un sitio web que contenía la copia digital del contrato que suscribieron. Así fue como, tiempo después, la familia consiguió una propiedad que cumplía con sus expectativas y logró mudarse.

Cuatro años más tarde, la situación del país cambió. Hubo una escalada inflacionaria que produjo un aumento generalizado de los precios. A causa de la pandemia, Alfonso se vio forzado a cerrar la peluquería y disminuyeron drásticamente los ingresos del grupo familiar. No obstante, lograron continuar afrontando el pago de la cuota con algunos trabajos informales que él consiguió y con la jubilación mínima que percibía Rosa. Pero el valor de la cuota también aumentó y la brecha con sus ingresos fue cada vez mayor. De esa

manera, llegó a representar más del doble de lo que en ese momento hubiese sido el valor de un alquiler. Además, el monto total adeudado crecía cada vez más.

Luego de meses sin pagar, recibieron una intimación del banco. Ante esa situación, se presentaron en la sucursal para evaluar las posibilidades de refinanciar la deuda. En esa oportunidad, el banco les ofreció reducir la cuota mensual trasladando el costo a cuotas adicionales. De esa manera, el crédito que estaba proyectado para ser pagado en 25 años, al refinanciarse podría ser saldado en unos 40. Sin resignarse a esa solución, la familia decidió concurrir a la Defensoría Oficial para asesorarse sobre una posible acción judicial.

PREGUNTAS

I. Valoración de los hechos

1. ¿Cuál es el conflicto en este relato? ¿Quiénes son las partes afectadas y qué derechos están en juego? ¿Qué vulnerabilidades advertís?
2. En una primera aproximación: ¿qué herramientas jurídicas de fondo y de forma podrían proteger a esta familia?

II. Marco jurídico de fondo

1. ¿Cuáles son las características de una relación de consumo? ¿Qué herramientas del derecho del consumidor pueden ser utilizadas en este caso? Según esa normativa, ¿qué acciones son reprochables y/o eran esperables de la entidad bancaria en las distintas instancias de la relación contractual? Te compartimos el boletín de jurisprudencia de la CSJN sobre Derechos de los Consumidores y Usuarios.
2. ¿De qué manera impactan las vulnerabilidades que identificaste en el punto “1.1” en una relación de consumo? Para analizarlo proponemos la lectura de la Resolución N° 139/2020 de la Secretaría de Comercio Interior y del fallo FFM.
3. En un contrato que proyecta un vínculo de larga duración y conforme los deberes de cooperación y renegociación, ¿qué principios, teorías o argumentos sustentarían la readecuación de sus términos? Para ello podés consultar los casos HSA y GY.
4. ¿Qué rol cumple el Estado Nacional en este caso? ¿Qué responsabilidades tiene con relación al derecho al acceso a una vivienda digna? ¿Qué responsabilidades específicas identificás en materia de políticas públicas y en el rol del poder judicial?

Podés apoyarte en el caso QCSY de la CSJN y en el Informe “Un lugar donde vivir con dignidad para todos: hacer la vivienda asequible” de la Relatoría Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto. ¿Cuáles de las herramientas o mecanismos regulados en este proyecto de ley serían aplicables al caso?

III. Marco jurídico procesal

1. Si se iniciara una acción judicial ¿cuál sería el objeto de la pretensión? ¿Cómo entrelazarías los derechos y los argumentos analizados en el punto anterior para sustentarla?

2. ¿Qué vías y defensas procesales utilizarías en este caso? Te invitamos a consultar la [OC 70/2023](#) del Ministerio de Economía.

3. ¿Corresponde la intervención de la Defensoría de Menores e Incapaces? ¿Qué argumentos diferenciales a los ya aportados podrías agregar en representación de las niñas?