PRESENTA PROPUESTA. SOLICITA NUEVA AUDIENCIA CON CARÁCTER URGENTE.

Señor Juez de Garantías:

María del Rosario Fernández, abogada, inscripta al T XXI F 469, C.A.L.Z. y Eduardo Néstor Soares, abogado, inscripto al T XVI F 67, C.A.S.I., ambos con domicilio procesal y electrónico constituido en la I.P.P.: 2138/20 y su acumulada 2114/20 en nuestro carácter de defensores particulares de Braian Leonardo Poeta y Milagros Ángeles Vega a V.S. decimos:

1.-) OBJETO

Que venimos por el presente a proponer una vía alternativa para solucionar el conflicto suscitado en el expte. de referencia, asimismo peticionamos a V.S. tenga a bien atento lo que se manifestara seguidamente convoque a todos los actores para una nueva audiencia.

2.-) PROPUESTA

1a Que buena parte de la superficie del barrio está asentada sobre terrenos de comprobable estado de abandono hace décadas (categoría "baldío", según Ley 14.449, Art. 64), y extremadamente débil situación de tenencia dominial por parte de los reclamantes. Se trata de un polígono de unas 41 hectáreas de tierra, definido por las calles Sgto. Cabral, Santa Cruz, Baño, Entre Ríos, Alte. Brown, Testa, continuidad de calle Francisco Zelada hacia el NO e Islas Malvinas, aproximadamente, que se corresponde con las regiones 5 y 6 del Censo llevado adelante por Provincia (zonas comúnmente conocidas como "20 de Julio" y "San Martín"). Esta superficie reúne las condiciones necesarias para poder ser objeto de intervención estatal para paso a utilidad social, buscando lógicamente instancias de compensación económica con los eventuales reclamantes, a través del pago de mensualidades (algo con lo cual los vecinos mostraban conformidad).

1b Aplicando las opciones de diseño establecidas en el Artículo 20 de la Ley 14.449 (de Acceso Justo al Hábitat), con lotes de superficies mínimas de 200m2, con posterior aplicación del Inciso b) del Artículo 23 sobre servicios de la reglamentación de la mencionada Ley, y teniendo en cuenta el damero promedio de 85m x 85m de la zona analizada, así como la previsión de continuidad de la totalidad del trazado vial existente arriba mencionado (punto 1) con sus actuales dimensiones (total=82.000 m2 aprox.) y apertura de calzadas adicionales de acceso interno (total 30.000m2 aprox.), la superficie neta restante, de unas 28 hectáreas, admite de por sí la posibilidad de construcción de casi 1450 lotes.

2a Que el resto de la superficie donde se asienta el barrio (es decir regiones 1 a 4 del Censo llevado adelante por Provincia, zonas comúnmente conocidas como "La Unión" y "La Lucha"), es decir la parcela 689c (Circ. 8) reclamada El Bellaco SA, se encuentra sin edificación o mejora alguna en su parte afectada. Y teniendo en cuenta el pedido de subdivisión parcelaria de Bellaco SA para la construcción de un emprendimiento tipo Barrio Cerrado, y la afectación de unas 130 hectáreas a la actualidad con movimientos de suelo y construcciones (visible en imágenes satelitales y en el Masterplan Venta Etapa 1), con la previsión de afectar la totalidad de las 361 hectáreas de la parcela, en todo los casos efectuados con posteridad a la sanción de la mencionada Ley 14.449, se entiende como perfectamente viable el pedido de cesión del 10% de la superficie total involucrada en el

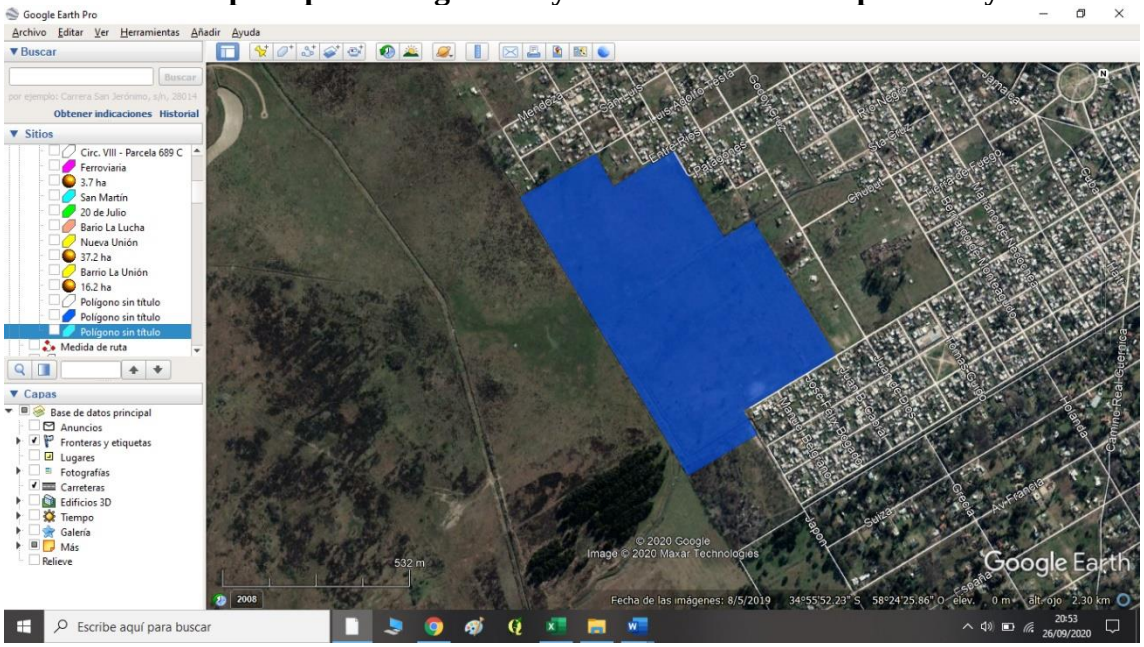
proyecto a la actualidad (13 hectáreas) y a futuro (36 hectáreas), tal cual prevé el artículo 51 de la mencionada Ley, en relación a “Grandes Emprendimientos Inmobiliarios”.

2b Estás 36 hectáreas adicionales, que bien podrían organizarse como una franja de cesión de 255 m de ancho a lo largo del borde NE de la parcela 689c, asegurando la no afectación del emprendimiento inmobiliario en cuestión, permitirían agregar otra amplia franja de manzanas y lotes, con capacidad para albergar el resto de los lotes necesarios para completar la urbanización, incluyendo amplios espacios de reserva para equipamiento, logística, áreas verdes e incluso zonas de producción agroecológica.

3 Adicionalmente, se podría evaluar la posibilidad de sumar las parcelas catastrales 676a y 677a, de una hectárea cada una, y también sin edificaciones como eventuales superficies para complementar necesidades de equipamiento o áreas verdes en esa zona puntual.

ANEXOS:

Detalle zona ocupada por las regiones 5 y 6 mencionadas en el punto 1a y 1b



Parcelas catastrales:

- Partido: 129 (Presidente Perón) Circunscripción: 8 Sección: B Manzana: 222
- Partido: 129 (Presidente Perón) Circunscripción: 8 Sección: B Manzana: 216
- Partido: 129 (Presidente Perón) Circunscripción: 8 Parcelas: 657 a 664
- Partido: 129 (Presidente Perón) Circunscripción: 8 Parcelas: 666 a 670
- Partido: 129 (Presidente Perón) Circunscripción: 8 Sección: B Manzana: 189 a 195
- Partido: 129 (Presidente Perón) Circunscripción: 8 Sección: B Manzana: 200 a 206
- Partido: 129 (Presidente Perón) Circunscripción: 8 Sección: B Manzana: 229
- Partido: 129 (Presidente Perón) Circunscripción: 8 Sección: B Manzana: 238

Masterplan Venta Etapa 1

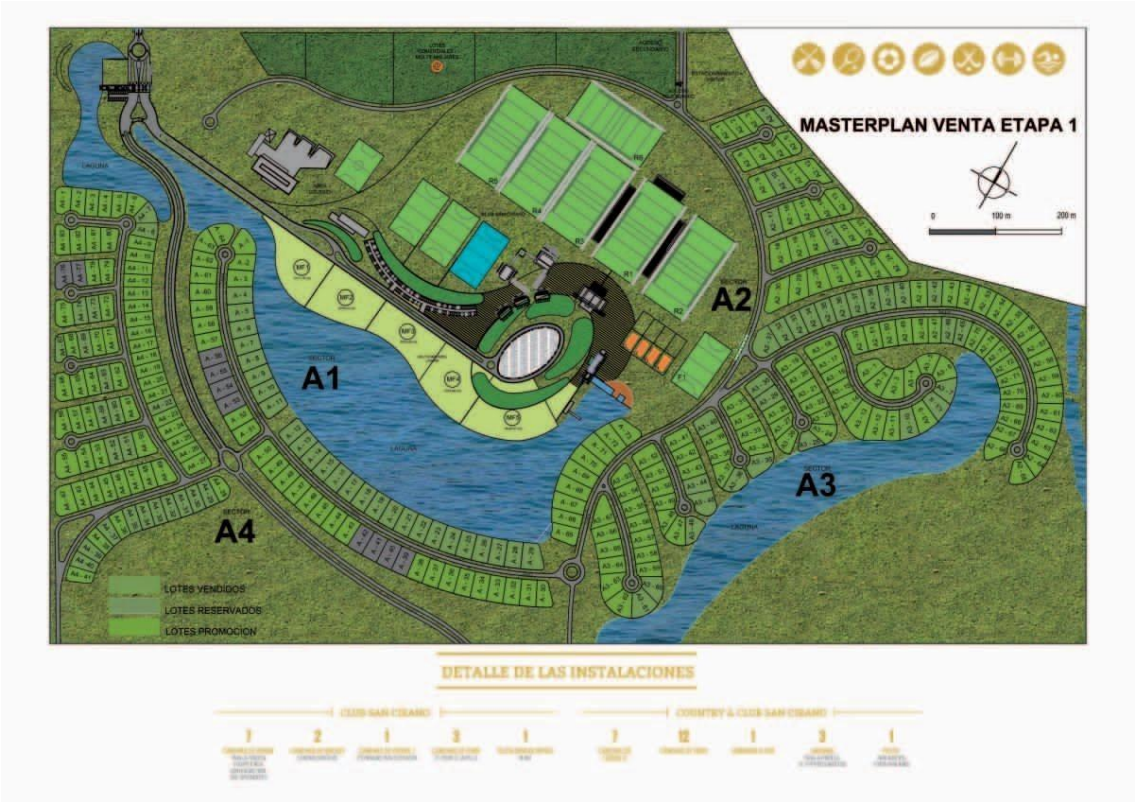
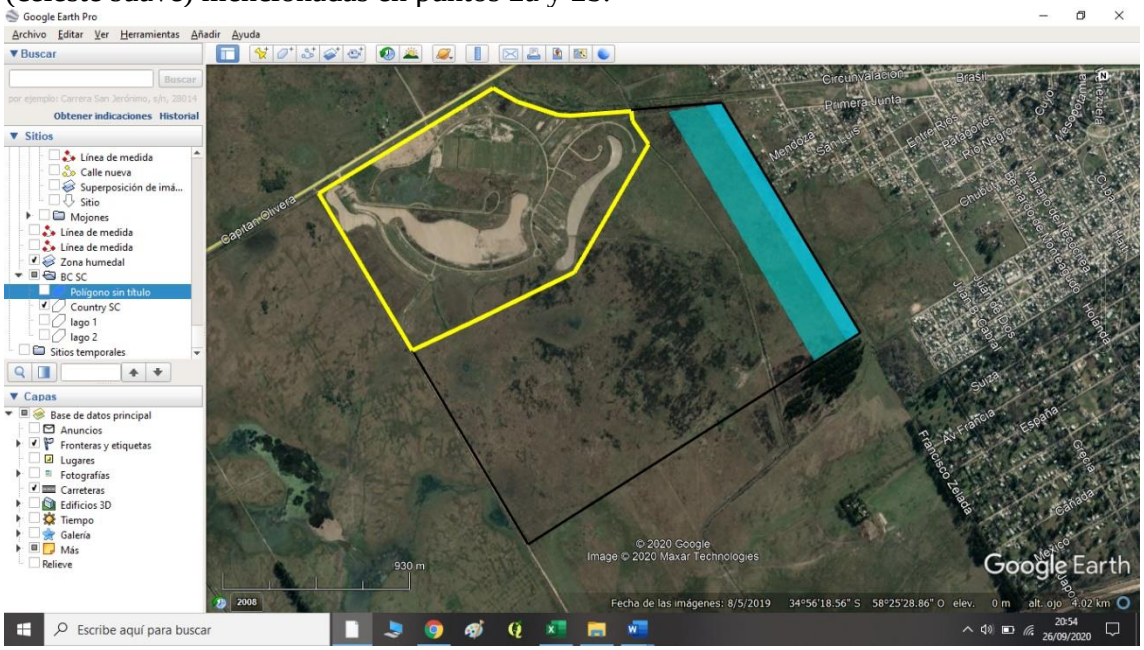


Imagen satelital Parcela 689c. Zona actualmente afectada Proyecto San Cirano (polígono amarillo) y posible franja de cesión de mínima (en celeste fuerte) y máxima (celeste suave) mencionadas en puntos 2a y 2b.



Cédula ARBA Parcela 689c, con dimensiones oficiales3

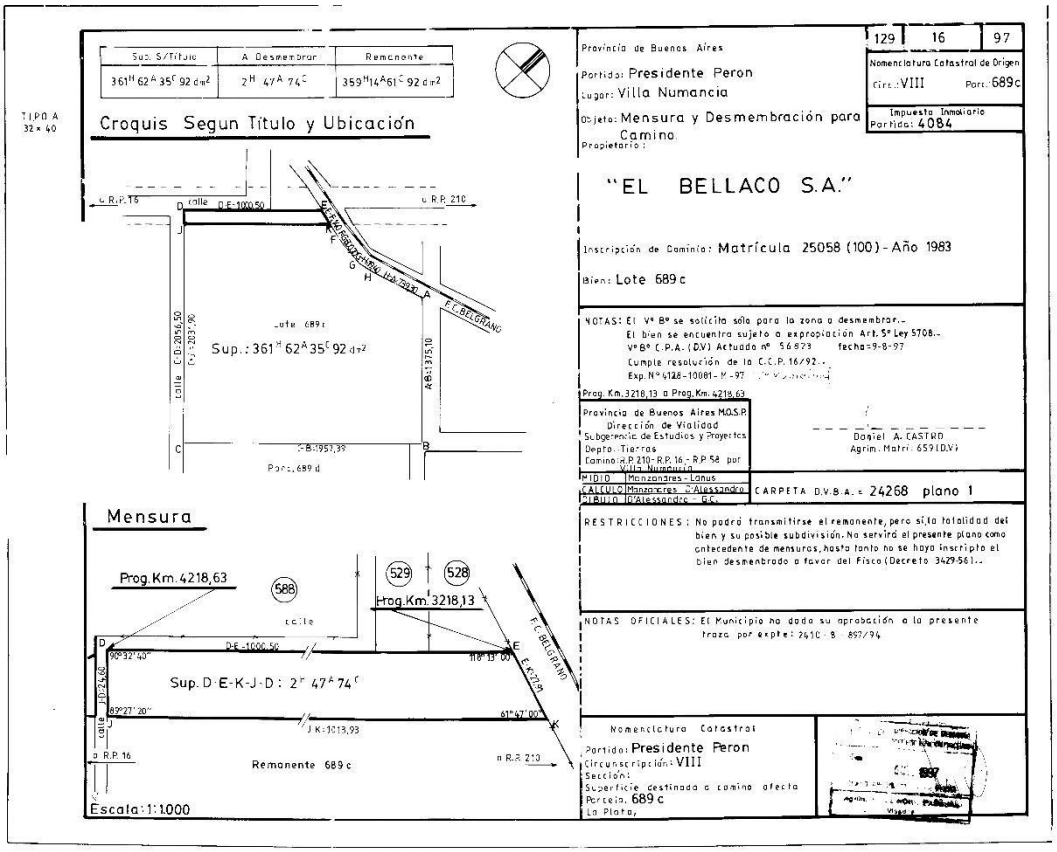
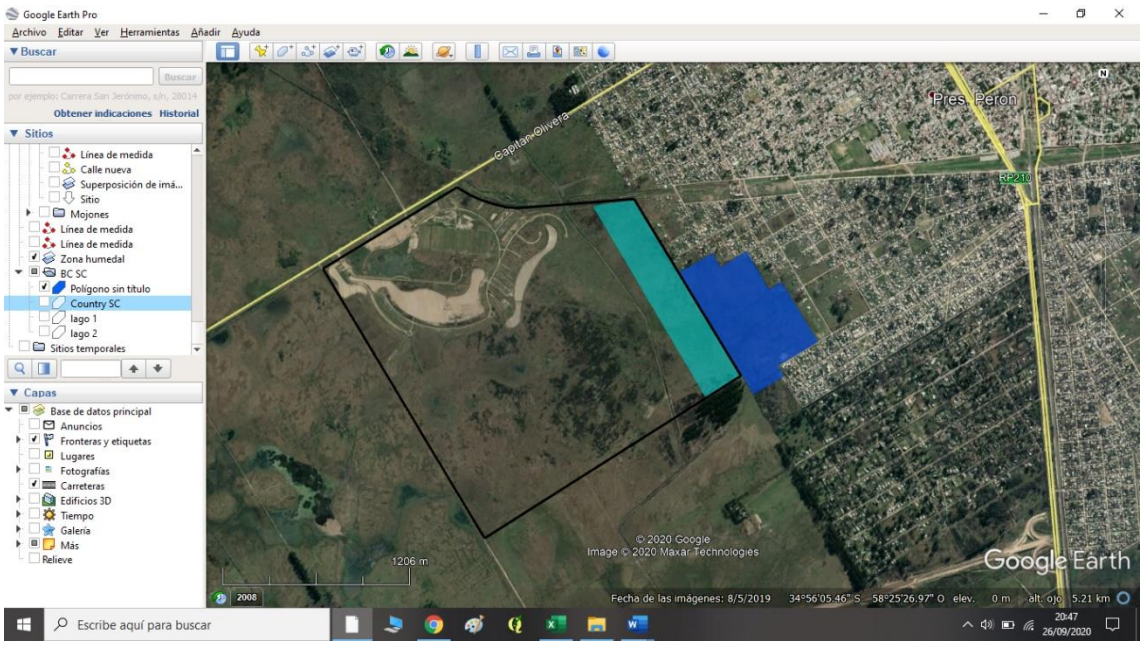


Imagen completa de la propuesta: Parcela 689c (polígono negro), franja de cesión total (36 hectáreas, en celeste) mencionada en puntos 2a y 2b, y zona de posible recuperación (41 hectáreas, en azul) mencionada en los puntos 1a y 1b.



3.-) FUNDAMENTOS:

A pesar de que el Estado Nacional a partir de la modificación de la Constitución Nacional ha dado un gran reconocimiento a los derechos sociales, atento las magras políticas presupuestarias no se ha podido lograr la realización plena del derecho a la tierra y la vivienda digna, ya que la oferta de dichos bienes fundamentales opera casi exclusivamente con la lógica del mercado. Las prácticas especulativas de los propietarios de suelo crean un clima artificial de escasez de tierra urbanizada que hace que los valores de mercado del metro cuadrado se incrementen.
Como consecuencia de esto, las ocupaciones de tierras y viviendas constituyen en la historia reciente la forma más común de acceso al suelo para los sectores populares. Una cuestión fundamental se encuentra en el inaccesible precio del suelo, el cual en algunas zonas del área metropolitana en los últimos 8 años se ha incrementado más de un 360%, fenómeno ligado a la falta de acceso al crédito, de acceso al mercado formal de alquileres, de incorrecto destino de la inversión pública, opacidad y elitismo de las normas urbanísticas, entre otras cuestiones.

Tales prácticas se encuentran amparadas por una concepción del derecho de propiedad de origen civilista, individualista y excluyente, que se expande en todo el territorio Nacional, violatorio de los esenciales principios de igualdad y equidad, poniendo al margen del cumplimiento de obligaciones a los propietarios de la tierra.

La función social de la propiedad en nuestro país no se encuentra enunciada en forma taxativa en el texto constitucional, lo que no obstaría por vía de aplicación de los pactos internacionales de derechos humanos de los que somos parte en su plena aplicación.

Somos conscientes de que no constituye garantía de realización cierta de la función social del derecho de propiedad su simple enunciación en el texto constitucional y/o por vía normativa. El cumplimiento de lo establecido en las normas de contenido social depende en gran medida de su efectividad, asegurada por instrumentos regulatorios del mercado de suelo que permitan conciliar los intereses particulares del propietario con los de la sociedad.

En este contexto, sólo la organización y movilización social podrá lograr tornar a la herramienta institucional en una de construcción de poder popular y ciudadanía, asegurando los cambios necesarios. Ello es evidente al contemplar en este caso que, pese a que han transcurrido 7 años desde la promulgación de la ley 14449, siguen existiendo jueces que ignoran la ley y tratan la propiedad privada como un derecho absoluto y no relativizado por su función social, como lo es en el caso de autos, donde los ¨supuestos damnificados¨ no han podido acreditar titularidad dominial con títulos indubitados.

La reforma constitucional de 1957 incorporó el derecho a la vivienda digna y la reforma de 1994 en su artículo 41 instituyó el principio del desarrollo sustentable que lleva ínsito el de utilización racional del suelo, así como el deber del Estado y de los ciudadanos a la preservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural.

Es importante mencionar este marco legal en un contexto social en el que la restringida oferta de suelo urbano formal para sectores bajos y medios lleva a la realización de maniobras al margen de la ley civil y urbanística motivada en general por la necesidad de contar con un espacio físico (en general periférico y degradado ambientalmente) de realización personal y familiar, idéntica situación se da en autos al cual se le debe sumar el impar escenario que se viene viviendo a nivel nacional desde que se decretó el ASPO.

Desde hace varias décadas, los sectores populares despliegan un conjunto de estrategias para lograr el reconocimiento de su lugar en la ciudad. Villas de emergencia y asentamientos, entre otras, son algunas de las múltiples modalidades que los sectores populares en la Provincia han desarrollado para hacerse lugar en el espacio urbano, evidenciando la gestación de una nueva fisonomía urbana en la cual las prácticas habitacionales conformadas por los sectores de menores ingresos ponen de manifiesto un marcado contraste con las urbanizaciones cerradas desarrolladas por los sectores medios-altos y altos de la sociedad. La mayor parte de las veces los procesos informales de ocupación del suelo se constituyen para la población de bajos recursos económicos en la única posibilidad real de acceso a una vivienda, dada la inexistencia o imposibilidad de acceder a estos bienes por medio de mecanismos formales ya que no existe una política seria y continua de urbanización.

El panorama provincial del hábitat popular se caracteriza por una escasa oferta de tierras aptas para desarrollo residencial. La inversión en propiedades como resguardo de valor ha hecho aumentar considerablemente la demanda de suelo urbano por parte de sectores de altos ingresos y disminuir el disponible para los sectores populares. Asimismo, favoreció la especulación inmobiliaria y generó aumentos importantes en los alquileres y en el poder de negociación de los locadores, excluyendo también de ese mercado a los sectores de menores ingresos Vale reiterar que los problemas relacionados al desarrollo urbano-territorial se vinculan con una multiplicidad de fenómenos, donde uno de los más emblemáticos es el del acceso a la tierra. El incremento exponencial de los precios del suelo es causado fundamentalmente por el crecimiento de la actividad económica general, la demanda de suelo en la periferia por parte de los sectores altos, la falta de interés de los inversores privados en el desarrollo de urbanizaciones para sectores populares y los procesos especulativos, reduciendo así las posibilidades de estos para acceder a suelo urbanizado, bien localizado y accesible, considerando su capacidad económica. (Texto extraído de los fundamentos de la ley 14.449).

4.-) JURISPRUDENCIA

No podemos dejar de mencionar el reciente fallo del Juez Federal de la Localidad del Bolsón, Dr. Gustavo Zapata, cuya lectura recomiendo, del cual se extrajeron ciertos pasajes verdaderamente aplicables al tema que nos ocupa.

A ello agrego que en caso de sostenerse el criterio que allí expuse, será en el marco de un proceso contradictorio ordinario -sustanciado en el fuero civil- en el cual han de suscitarse las vicisitudes de la demanda, lo que asegura un mayor resguardo de la garantía del derecho de defensa en juicio de todas las partes.

Tampoco debo dejar de mencionar que las personas allí asentadas incluso le han manifestado a la titular del MPF -cfr. fs. 21/3- el pasado 24/8 que no poseen oposición alguna a ser reubicados, ya que su reclamo es inherente a la crisis habitacional que sufren y no a la porción específica de tierra que hoy ocupan -cfr. fs. 21/3-, es decir que el animus domini requerido por el tipo penal previsto por el art. 181 del C.P. debería analizarse de manera pormenorizada previo a la persecución de los mismos por la vía penal.

Idéntica situación se vislumbra en las ¨toma¨ de Guernica donde los ocupantes lo único que solicitan es una porción de tierra, la premisa es ¨tierra por tierra¨-

Aduno a todo ello que el acta de inspección realizada por el MPF ha corroborado a su vez que no se han constatado roturas e incluso que en el lugar "...solo en la porción inicial del camino, unos 20 metros, existe un alambrado...". Con ello quiero decir que no abrigo dudas que la deficitaria política estatal en materia habitacional, ha llevado a su vez a que nos encontremos con inmensas porciones de tierras que –evidentemente- no pueden ser controladas siquiera por el propio estado que con su inacción permite el asentamiento masivo de familias completas; sin ir más lejos, en el año 2011 -en cercanías de los predios hoy ocupados también propiedad del ente denunciante- se asentaron un sinnúmero de personas que con el transcurso del tiempo lograron la entrega de esos lotes y la formación de siete barrios que a la fecha no poseen régimen jurídico alguno. No debe obviarse incluso que durante estos sucesos se han originado otros sumarios (FGR5800/2020, FGR5871/2020 y FGR6168/2020) cuya acción ha sido desistida por la titular del MPF al entender que no existía medio comisivo para el tipo penal en estudio, específicamente no existía clandestinidad porque muchas de esas personas ingresaron al predio a plena luz del día, y por una tranquera abierta.

Y podría seguir transcribiendo cantidad de párrafos que hablan a las claras del sentido de realidad del magistrado, pero lo mas importante a tener en cuanta es su resolución, el cual otorga un mes a los Organismos pertinentes para que los mismos generen alternativas hacia los ocupantes, todo ello previo al desalojo.

La Suprema Corte de Justicia de la provincia de Buenos Aires en cuanto concluyó que "...en estos temas de alta sensibilidad humana, en los que se evidencian situaciones que involucran a personas en estado de vulnerabilidad social, el obrar de los jueces, de todos los fueros, incluido los que integran la jurisdicción penal, no pueden prescindir del respeto a la dignidad de esas personas, ni a la protección que sus derechos merecen en orden al acceso a una solución habitacional (arts. 14 bis, 16, 28, 33, 75 incs. 22 y 23, C.N.; 12 inc. 3° y 36, Const. Pcial.; 2.1, 10, 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; 17 y 19 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; 22 y 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, entre otros)..." (Sentencia de VE en causa B-73724 del 15/7/2015).

En causa E. 213. XLVI. "RECURSO DE HECHO Escobar, Si1vina y otros s/ inf. Art. 181, inc. 1° C.P." concluyó que "...esta Corte dispone que los jueces de la causa pongan en conocimiento de las autoridades competentes la situación de las niñas/os y/o adolescentes que pudieran verse afectados en autos, a los fines del pertinente resguardo de sus derechos de rango constitucional...".

Requisito que el juez que actúa a la fecha no ha cumplido.

A su vez la Corte en uno de los considerandos del Protocolo solicita:

«evitar que puedan comprometerse seriamente otros derechos humanos de las personas y grupos afectados por los desalojos y que, con ello, se genere responsabilidad estatal».

5.-) SOLICITA AUDIENCIA

Frente a todo lo expuesto y dado que los actores que nos encontramos en la difícil tarea de evitar un desalojo estamos acordando una solución pacífica es que solicitamos a V.S.

tenga a bien designar fecha para una nueva audiencia a los fines de tomar conocimiento de los avances y las necesidades que se están generando.