



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA  
DIRECCIÓN DE DERECHOS HUMANOS  
Y ACCESO A LA JUSTICIA

# **CONSTRUYENDO BUENAS PRÁCTICAS PARA OPERADORES/AS JUDICIALES**

---

## **DESALOJOS**

---



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA  
DIRECCIÓN DE DERECHOS HUMANOS  
Y ACCESO A LA JUSTICIA

Desde la **Dirección de Derechos Humanos y Acceso a la Justicia** hemos intervenido, en los últimos años, en varias situaciones relacionadas con medidas de **desalojo**, ya sea de modo preventivo o una vez ordenada la medida de lanzamiento. En algunos casos se trató de situaciones puntuales, y en otros de medidas en barrios populares, que involucran a un conjunto de personas. Nuestra intervención se originó de diversas maneras: a pedido de una de las partes, de un conjunto de ellas, de instituciones estatales, o del Juzgado donde se tramita la causa.

Esta experiencia nos permite advertir la complejidad del asunto y las dificultades con las que nos enfrentamos los/as operadores/as judiciales a la hora de intervenir en estos casos, así como identificar algunos patrones que se reiteran en la mayoría de las ocasiones.

La pérdida de una vivienda, más allá de la legitimidad y/o justicia del caso concreto –que no es intención discutir en esta ocasión–, suele ser atravesada con sufrimiento por las personas que allí habitan (la mayoría de las veces se trata de personas en situación de vulnerabilidad socio-económico y/o de otro tipo), y puede implicar el menoscabo de otros derechos humanos. Puede significar también el alejamiento del centro de vida, involucrando vínculos barriales, con escuelas, centros de salud, lugar de trabajo, organización familiar, etc.

Para quienes debemos intervenir, de alguna u otra manera en esta problemática, generalmente supone un trago amargo, frente al cual es frecuente sentir que no alcanzan las herramientas jurídicas. No involucrarse con las personas y con los desenlaces posteriores, ni conocer el lugar donde viven (del que serán desalojados) puede evitar el contacto con los efectos de nuestras decisiones, pero no posibilita un paso por el dispositivo judicial más humano ni –fundamentalmente– contribuye a garantizar los derechos de las familias sobre las cuales recae la medida.

La intención de este documento es promover un trabajo conjunto entre quienes estamos vinculados a estas medidas, que nos permita repensar algunas prácticas y decisiones antes, durante y después del desalojo.

Antes del desalojo, para activar o articular mecanismos que intenten evitarlo. Durante el desalojo, para procurar que el pasaje por esta situación sea lo menos traumático posible. Después del desalojo, para articular mecanismos que eviten la situación de calle, propicien una vivienda digna y garanticen las medidas de reparación que eventualmente correspondan.

A continuación compartimos algunas pautas que surgen de la sistematización de nuestra experiencia, que proponemos como punto de partida para repensar este instituto. Agregamos también algunas referencias normativas o jurisprudenciales

## Inspección ocular

El desconocimiento del lugar sobre el cual recae la medida de desalojo y sus condiciones, de las personas o familias que habitan la vivienda o terreno, de sus realidades, del barrio, etc., deja información valiosa fuera de la tramitación del conflicto. Esta situación se profundiza ya que, muchas veces, para las personas o familias que han sido o van a ser desalojadas, es difícil acercarse al Tribunal, abonar los servicios de un abogado/a, inclusive entender el lenguaje jurídico con el que se determinan sus derechos y obligaciones. Esas dificultades constituyen una barrera en el acceso a la justicia, que debería tenerse en cuenta, arbitrando recursos o herramientas para disolver o minimizar esos límites. La presencia en el lugar, por el contrario, permite una sensibilización diferente con la situación –en general traumática– de tener que dejar la vivienda, y contribuye a la problematización de conceptos previos. Posibilita además que funcionarios/as y magistrados/as judiciales puedan conocer la calidad en que se ocupa el inmueble, la fecha de comienzo de la ocupación, la composición familiar, entre otros datos eventualmente relevantes, que no se conocerían de otro modo.

**Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (CPCCN), artículo 680 ter, Observación General 7 Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (OG 7), párr. #15.**

## Atención a la situación de vulnerabilidad socio-económica y de otras índoles.

En la mayoría de las experiencias en las que hemos intervenido, la medida de desalojo involucra a personas de escasos recursos, con necesidades básicas insatisfechas, en situación de vulnerabilidad económica, sin posibilidades de gozar sus derechos económicos, sociales, culturales y ambientales. En muchas ocasiones concurren además otras causales de vulnerabilidad, que requieren una protección especial del Estado (discapacidad, niñez, violencia de género, vejez, etc.).

**OG 7 #10**  
**100 Reglas de Brasilia para el acceso a la Justicia (100 Reglas de Brasilia), #15, #21. Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH).** La situación de vulnerabilidad genera la obligación de una protección especial por parte del Estado, así como el deber de adoptar medidas positivas, determinables “en función de las particulares necesidades de protección del sujeto de derecho” (Caso Ximenes López. Sentencia de 4 de julio de 2006. Serie C N° 149, párr. 103).

## Derecho de defensa y Asesoramiento jurídico adecuado.

Muchas veces las resoluciones judiciales que ordenan una medida de desalojo alcanzan a personas que no fueron parte en el expediente judicial; en algunas ocasiones, inclusive, se toma conocimiento de la medida en el momento mismo de su ejecución. Estas circunstancias impiden el ejercicio del derecho a la defensa. Lejos de facilitar la solución del conflicto que motivó la demanda, o el desarrollo de la medida, esta situación suele acarrear perjuicios graves e innecesarios. La ausencia de patrocinio de las personas involucradas implica no solamente la falta de defensa técnica, sino también la carencia de asistencia en las negociaciones llevadas a cabo para adquirir el terreno, hacer presentaciones formales, reclamar derechos, establecer eventuales plazos para el desalojo, etc. (especialmente cuando se llevan a cabo en evidente situación de disparidad de fuerzas y recursos).

**OG 7 #15.**  
100 Reglas de Brasilia, #28, #31.

## Intervención de las Asesorías de menores de edad y personas con discapacidad

Cuando en los lugares o viviendas a desalojar se encuentren personas menores de edad o con capacidades restringidas, es importante que se convoque a los procesos de desalojo a las asesorías de niñas, niños y adolescentes y personas con capacidad restringida, del Ministerio Público de la Defensa.

**Código Civil y Comercial de la Nación**, art. 103.  
**Convención sobre los Derechos del Niño**, arts. 3, 4, 27 y cc.  
**Ley 26.061 de Protección Integral a Niños, Niñas y Adolescentes**, arts. 1,2,3,5, 27, 28, ss y cc.  
**Corte IDH.** Caso Furlán y Familiares v. Argentina. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de agosto de 2012. Serie C, N° 246, Párrs. 237 y 238.  
**Defensoría General de la Nación. DGN, Res. N° 1119/2008.** La Defensa Pública debe tomar intervención en los procesos de desalojos en los que se afecte intereses de menores de edad, “a fin de adoptar las medidas necesarias que tengan por objeto la protección integral de los derechos de los niños, niñas y adolescentes reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico nacional e instrumentos internacionales de Derechos Humanos en los que el Estado es parte (...)”

## Articulación institucional con otros efectores del Estado.

Los desalojos suelen profundizar situaciones de vulnerabilidad previas, o exponer a las personas o familias que deben abandonar la vivienda a vulneraciones de derechos (seguridad, alimento, salud, educación, ambiente sano, etc.). Para

evitar esas consecuencias, además de las medidas urgentes que se puedan tomar judicialmente, se hace imprescindible la articulación con otros organismos del Estado, ya sea para ofrecer alojamientos alternativos adecuados -aunque sea a título provisorio- como para asegurar el acceso seguro a alimentos esenciales, agua potable y saneamiento; vestimenta apropiada; servicios médicos esenciales; fuentes de sustento; educación para niños, niñas y adolescentes.

**OG 7 #16.**  
**Suprema Corte de Justicia de Mendoza**, Caso Barrio Valle Encantado; refiriéndose a la medida de desalojo dispuesta: “III- Firme que se encuentre la presente, vuelvan los autos a origen a fin de que previo a la ejecución de sentencia, el juez interviniente fije una audiencia con intervención de las partes, la Municipalidad de Luján de Cuyo y el Poder Ejecutivo Provincial, a fin de que establezcan un cronograma adecuado para el cumplimiento de la sentencia con los alcances establecidos sin afectar posibles derechos fundamentales que pudieron hallarse involucrados”.

## Reparación, reconocimiento o indemnización a las personas desalojadas por las mejoras realizadas en los predios que habitaban.

En algunos casos en que hemos intervenido, se decidió el desalojo de personas que habían realizado mejoras importantes y/o estructurales en los lugares sobre los cuales recayó la medida, cuando no directamente la edificación de viviendas u otras construcciones y/o mejoras en el terreno. Independientemente de que la medida de lanzamiento dispuesta se ajuste a derecho, la hipótesis planteada podría redundar en una suerte de desequilibrio o enriquecimiento (aún involuntario) de una de las partes del proceso respecto a la/s otra/s.

**OG 7 #13, #14.**

## Dispositivos de solución alternativa de conflictos (mediación, facilitación, etc.).

La medida de desalojo, por las consecuencias graves que puede implicar, debería ser la última opción en un conflicto. Muchas veces, una respuesta alternativa y negociada puede resultar más beneficiosa para todas las partes involucradas. Aún si se dispone el lanzamiento, la posibilidad de que se acuerde un tiempo para buscar otro lugar, trasladar las pertenencias, etc., puede resultar mucho menos traumática para los protagonistas del conflicto. Dispositivos como la mediación y facilitación pueden colaborar en la situación, siempre y cuando se

garantice la paridad de fuerzas y recursos a la hora de suscribir acuerdos. Vale recordar que en Mendoza se puso en funcionamiento el dispositivo de mediación civil, de carácter voluntario, mediante Acordada 22.748, del año 2010, por la cual se estableció la intervención del Cuerpo de Mediadores del Poder Judicial.

**OG 7, #13.**  
**Código Procesal Civil y Comercial de Mendoza, artículo 2 c).**

### Situación de los barrios populares

En los barrios populares, más allá de las consecuencias singulares para cada persona o grupo familiar, es más clara y directa la incidencia comunitaria de la medida de desalojo. Eso propició que en 2017 se creara el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP). Un año después, se sancionó la Ley 27.453, que establece un conjunto de acciones orientadas a *la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora de la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial*. A tal fin se declaró de *utilidad pública y sujeta a expropiación* a los bienes inmuebles en los que se asientan los barrios populares relevados. La ley establece además un marco regulatorio para la regularización dominial y **suspenden por un plazo determinado las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP** (tanto los sujetos a expropiación como aquellos de propiedad del Estado nacional).

En Mendoza, el 8 de noviembre de 2022 se sancionó la Ley 9428 por la cual, en el marco de la Ley 27.453, se crea un Comité provincial para la integración socio urbana de Barrios Populares. Dicho Comité funciona como órgano participativo de gestión y coordinación conjunta para el debate, diseño, planificación, control e implementación de políticas públicas en materia habitacional e integración social y urbana en barrios populares registrados en el RENABAP.

Seguidamente proponemos una serie de prácticas para trabajar y debatir entre quienes abordamos esta problemática desde los diferentes roles que ocupamos en el poder judicial.

### BUENAS PRÁCTICAS

- Realizar inspección ocular del lugar o lugares objetos de proceso.
- Promover la realización de un relevamiento de las familias que serán afectadas por el desalojo y un informe socio económico de cada uno de los grupos familiares.
- Incluir en el relevamiento el detalle de los bienes personales de cada uno a fin de garantizar que sean oportunamente restituidos.
- Asegurar la asistencia técnica para todas las familias involucradas en el proceso judicial.
- Asegurar, en el marco del proceso judicial y previo al lanzamiento, la participación de los organismos nacionales, provinciales y municipales cuya intervención se considere pertinente a fin de identificar las necesidades de los grupos familiares afectados. Por ejemplo: organismos de vivienda, de derechos humanos, organismos de protección de la niñez, dirección de personas con discapacidad, secretarías de género, de personas mayores, desarrollo social.
- Convocar a los procesos de desalojo a las asesorías de niñas, niños y adolescentes y personas con capacidad restringida, del Ministerio Público de la Defensa, cuando estén involucrados menores de edad o personas con discapacidad.
- Promover procesos de resolución alternativa de conflictos entre las personas involucradas en los procesos de desalojo.
- Generar una instancia de diálogo entre las partes involucradas en el proceso judicial y los organismos estatales a fin de asegurar, en el marco del proceso judicial y previo al lanzamiento, una solución habitacional para las familias que se encuentran expuestas a quedar en situación de calle.
- Verificar, durante el proceso judicial y previo al lanzamiento, si la medida de desalojo pretendida recae sobre algún barrio registrado en el RENABAP y si las familias cuentan con certificados de vivienda, a fin de dar cumplimiento a la suspensión de los desalojos de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP y la respectiva regularización dominial, según lo dispone la ley 27.453.

- En caso de que deba efectivizarse el desalojo la orden de lanzamiento deberá indicar expresamente que:
  1. La medida debe ser realizada en horario diurno, no pudiendo instrumentarse cuando las condiciones climáticas sean adversas.
  2. La facultad de recurrir al auxilio de la fuerza pública deberá efectuarse con el mayor cuidado de la integridad física de las personas que ocupen el predio y de los bienes que allí se hallaren, debiendo acudir al uso de la fuerza solo en caso en que resulte indispensable y en la menor medida posible.
  3. La necesaria presencia del servicio de asistencia médica, ambulancia, internación y/o traslado de las personas y otros que se requieran, según las circunstancias del caso.
  4. Prever la presencia -con debida notificación- de funcionarios gubernamentales de las áreas específicas.
- La orden de lanzamiento deberá comunicar el día y la banda horaria de dos horas en que se ejecutará el mandato judicial. La fecha contenida en dicho instrumento se deberá fijar dentro de un plazo que brinde la posibilidad del retiro voluntario. Asimismo, deberá preverse una fecha alternativa para el supuesto de suspensión de la ejecución de la medida.
- Propiciar la tramitación unificada, tanto del Juzgado interviniente como de la defensa.

### Links de interés

Para acceder a la Ley 27.453:

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-27453-315739/texto>

Para acceder a la Ley 9428:

<https://www.senadomendoza.gob.ar/consulta-de-leyes-provinciales/>

Para acceder a la Observación General 7 del Comité DESC:

<https://www.corteidh.or.cr/tablas/r34177.pdf>

Para acceder a la información en materia de desalojos del Ministerio de Desarrollo Social (Secretaría de Integración socio urbana):

<https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap>