

Guía para organizaciones sociales ante situaciones de desalojo

Derechos de los vecinos y vecinas de los barrios populares RENABAP vinculados a la ley 27.453 y a las situaciones de desalojos.

Índice

Introducción	03
¿A quién está dirigida esta guía?	03
¿Para qué sirve?	03
Definición de Desalojo Forzoso	04
¿Qué dice la ley 27.453?	04
Prohibición de desalojos en los barrios populares incluidos en el RENABAP	05
¿Qué organismos públicos pueden abordar las situaciones de desalojo?	05
¿Es recomendable contactar a los medios de comunicación en caso de amenazas de desalojo, sean con o sin orden judicial?	07
Situaciones de desalojos en barrios que no están incluidos en el RENABAP	07
Recomendaciones a las y los habitantes de un barrio que no está incluido en el RENABAP y en el que se ordenó un desalojo	08
Acerca de los procesos de desalojo	10
¿Cuál es la diferencia entre un proceso civil y uno penal?	10
Diferencias entre ocupación pacífica y usurpación	11
Derechos y garantías dentro de un proceso legal	12
En caso de no poder evitarlo ¿cómo se debería desarrollar un desalojo?	13
Certificado de Vivivenda Familiar ¿Qué es y para qué sirve?	16
¿Que permite el CVF?	16

Introducción

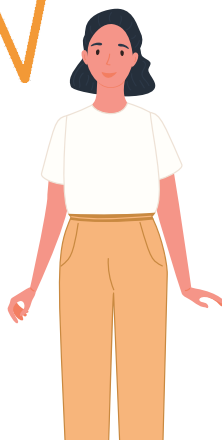
¿A quiénes está dirigida esta guía??

A Organizaciones Sociales, Movimientos Populares, Cooperativas de Trabajo u otros espacios colectivos que tienen llegada territorial.



¿Para qué sirve?

Para dar a conocer información útil relacionada con la ley 27.453 y los procesos de integración socio urbana. Ofrecer herramientas para saber qué hacer ante un desalojo. Prevenir posibles situaciones de desalojo. Conocer el Certificado de Vivienda Familiar y sus beneficios.



Definición de DESALOJO FORZOSO

El comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, establece que el desalojo forzoso es “el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos”.

En relación a los barrios populares, la ley 27.453 protege a sus habitantes ante situaciones de desalojos.

¿Qué dice la ley 27.453?

Esta Ley se sancionó en el año 2018 y tiene como objetivo garantizar derechos a las y los habitantes de los barrios incluidos en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP):

- Oficializa el registro de barrios populares y los declara en proceso de integración socio urbana.
- Declara de utilidad pública y sujeto de expropiación los barrios registrados en el RENABAP.
- Define que al menos el 25% de las obras deben ser realizadas por cooperativas de trabajo.

Prohíbe la realización de desalojos por un período de 4 (cuatro) años en todos los barrios incluidos en el RENABAP, desde su entrada en vigencia en octubre de 2018 (Art. 15, ley 27.453).



Prohibición de desalojos en los barrios populares incluidos en el RENABAP

Es importante saber que ninguna persona, institución pública o privada puede realizar acciones que tiendan a forzar un desalojo en un barrio incluido en el RENABAP, como por ejemplo:



- Rondar el barrio reiteradamente a pie o en auto.
- Tener acciones intimidantes como sacar fotos de las viviendas o realizar amenazas verbales.
- Pedir que cualquier persona abandone su vivienda.
- Pedir dinero directa o indirectamente para “garantizar” el acceso a un título de propiedad.
- Solicitar información personal de los integrantes del grupo familiar respaldada por documentación (a menos que se encuentren en un proceso formal llevado adelante por organismos oficiales).

¿Qué organismos públicos abordan las situaciones de desalojo?

Ministerio Público Fiscal: para denunciar desalojos ilegales.

Ministerio Público de la Defensa: dentro de éste se encuentran las Defensorías

Civiles y la Defensoría Pública de Menores e Incapaces, y se pueden contactar en caso de necesitar un representante legal para la defensa en un juicio.

Defensoría del Pueblo de la Nación / Defensorías del Pueblo locales: estos organismos tienen competencias específicas de acuerdo a cada lugar, pero pueden acompañar estas situaciones, asesorar y velar por el correcto cumplimiento de los derechos de la ciudadanía.

Cada provincia cuenta con instituciones que cumplen las mismas funciones pero con jurisdicción específica a ese territorio. Se sugiere a las organizaciones sociales realizar un mapeo de las instituciones en cada provincia y municipio en el que estén presentes.

Además, en caso de estar en presencia de alguna situación de desalojo o de amedrentamiento y amenazas, tanto las organizaciones sociales como la población en general, se pueden contactar a los siguientes canales institucionales que brindarán apoyo y asesoramiento durante todo el proceso.

De lunes a viernes de 9.00 a 17.00 hs



Centro de acceso a la justicia (CAJ)

0800 222 3245

Atención telefónica para Barrios Populares



WhatsApp de la Secretaría de Integración

Socio Urbana (SISU): 11 3639 8080

A través del formulario web del RENABAP, las 24 hs



<https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/suspension-de-desalojos>

Para verificar si un barrio está incluido en el RENABAP, ingresar en:
<https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/mapa>

¿Es recomendable contactar a los medios de comunicación, en caso de amenazas de desalojo, sean con o sin orden judicial?

En el caso de que el operativo fuese contrario a derecho, es decir sin orden judicial, la viralización mediática puede persuadir a las fuerzas de seguridad para que cesen el hostigamiento.

Situaciones de desalojos en barrios que no están incluidos en el RENABAP

Las situaciones de desalojo pueden ocurrir enmarcadas en un proceso judicial, acorde a derecho y siempre que exista una orden escrita por el fiscal o el juez interviniente en dicho juicio. Toda acción que lleve al desalojo y no ocurra de este modo, es ilegal.

UN PROCESO JUDICIAL ES UNA ACCIÓN LEGAL EN LA QUE SE PIDE A LA JUSTICIA QUE INTERVENGA PARA RESOLVER UN CONFLICTO ACORDE A LA LEY VIGENTE



Algunos desalojos aparecen encubiertos por otros actos que tienen como consecuencia la expulsión de la vivienda de sus habitantes y son ilegales. Estos pueden ser:



- Incendios.
- Allanamientos para decomiso de estupefacientes por parte de fuerzas de seguridad.
- Corte o reducción de servicios básicos como agua y electricidad.
- Cualquier otra acción por fuera del marco legal que obligue a abandonar de un terreno a sus habitantes. Esto incluye los casos en los que las fuerzas policiales realizan el desalojo sin la existencia de una orden judicial escrita, emanada por el juez que entiende en la causa, ya sea penal o civil.

Recomendaciones a las y los habitantes de un barrio que no está incluido en el RENABAP y en el que se ordenó un desalojo

En el caso que efectivamente exista un proceso judicial en curso, un oficial de justicia se acercará con una nota a intentar notificar formalmente a las personas que habitan el terreno.

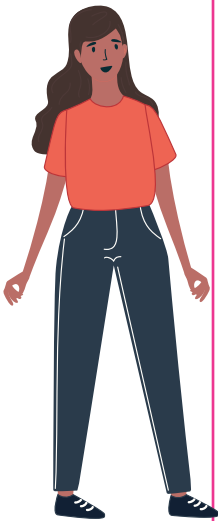
Los vecinos y las vecinas a quienes está dirigida la nota, deben leerla con detenimiento. En caso de no estar de acuerdo con algo que dijese o no lo entiendan por completo, NO DEBEN FIRMARLA. En este caso deben:



- Tomar los datos de la orden para poder averiguar el estado del proceso judicial.
- Anotar el número de expediente que aparece en la notificación para poder informárselo a un/a abogado/a y/o defensor/a.

No es obligación del/la oficial de justicia permitir que se anoten los datos de la notificación, por lo que, en caso de que la respuesta fuese negativa, es recomendable prestarle atención al fuero en donde tramita el proceso (puede ser civil o penal) y el juzgado.

En caso que decidan firmar la notificación, el oficial de justicia debe entregar una copia impresa.



FP: Fuero Penal
CIV: Civil

FP

PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

 CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

TRIBUNAL: JUZGADO FEDERAL NRO SECRETARIA NRO

FECHA DE RECEPCIÓN EN NOTIFICACIÓN.....

Sello del Fuero

SEÑORES: DR.
DOMICILIO:

CARÁCTER:
(Urgente, Notificar en el día, Habilitación de día y hora inhábil)

OBSERVACIONES ESPECIALES:
()

No.Ord.	Exp.No.	Zona	FP	Juz.	Sec.	SI Copias	NO Pers.	No Obs.
			Fuero					

Rez:
 Negativa

Notif.

Hago saber a Vd. que en el expediente caratulado "....." de trámite por ante el Juzgado Federal N° , Secretaria N° de este Departamento Judicial de, se ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN** : "....."

Juzgado y Secretaría

----- QUEDA USTED DEBIDAMENTE NOTIFICADO -----
Para su diligenciamiento Pase Oficina de Mandamientos y Notificaciones.-----

DE 2010.-

Nombre de la carátula

Juzgado y Secretaría

Acerca de los procesos de desalojo

¿Cuál es la diferencia entre un proceso civil y uno penal?

Los procesos judiciales de desalojos pueden tramitarse por vía civil o penal, por lo cual puede ser que se acerquen oficiales de justicia para notificar por dos procesos existentes simultáneamente.

Las principales diferencias entre estas dos vías, la penal y la civil, son las siguientes:

Característica / Diferencia	Tipo de Proceso	
	Penal	Civil
¿Cuál es la finalidad?	Determinar si la acción que se juzga fue un delito cometido por el imputado.	Determinar a quién de las personas involucradas le corresponde el inmueble objeto del proceso.
¿Cuál es el instrumento legal que rige el proceso?	Se rige mediante el Código Penal y las leyes que lo complementan.	Se rige por lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y sus normas complementarias.
¿Quién lleva adelante el proceso judicial para realizar el desalojo?	El Estado. Si bien el proceso se inicia mediante la denuncia de la persona con interés legítimo sobre el bien, quien prosigue el juicio será el Fiscal que representa al Estado.	La persona que tiene un interés particular sobre el bien en conflicto. El proceso tiene como partes a dos o más personas físicas o jurídicas, privadas o públicas.
¿Qué tipo de sentencia se emite en cada proceso?	La sentencia puede conllevar la restitución del inmueble y la privación de la libertad de las personas demandadas, si se comprobare que cometieron el delito de usurpación.	La sentencia puede conllevar la restitución del inmueble una vez que se compruebe que quien inició el proceso legal es el propietario legítimo. También puede implicar una indemnización monetaria por parte de las personas que se encontraban viviendo en el inmueble del conflicto.

A partir de la sanción de la ley 27.771, “Ley de alquileres”, se implementó la posibilidad de la mediación en los conflictos civiles en la justicia federal previamente a iniciar un proceso legal.

Diferencias entre ocupación pacífica y usurpación

Ocupar pacíficamente una tierra deshabitada o comprar de buena fe a un ocupante anterior **no es un delito, ya que no es lo mismo que usurpar.**

En la mayoría de los casos, los barrios populares se conformaron a partir de la ocupación pacífica de terrenos o la compra informal a un titular dominial o anterior poseedor.

La **usurpación** sí es un delito e implica que una o varias personas le saquen la tenencia total o parcial a otra/s persona/s, usando la violencia, amenazas, engaños o abusos de confianza, de acuerdo al artículo 181 del Código Penal.

Todas aquellas ocupaciones o permanencias en terrenos que no se efectúen de esta manera no son delito y la única forma de definir cuándo una acción constituye un delito es a través de una sentencia judicial.

EN LOS BARRIOS DEL RENABAP, EN CASO QUE LA SENTENCIA DETERMINE QUE HUBO USURPACIÓN, EL/LA JUEZ/A PUEDE INDICAR LA PRIVACIÓN DE LIBERTAD DE LAS/OS IMPUTADAS/OS, PERO NO LA DESOCUPACIÓN DE LAS TIERRAS

Si se está llevando a cabo un juicio penal por usurpación en un barrio relevado por el RENABAP, el mismo continuará a fin de demostrar si efectivamente se cometió un delito o se trató de una ocupación pacífica del terreno.

Derechos y garantías dentro de un proceso legal

Los **Derechos y Garantías Penales** de la justicia argentina se encuentran en el **art. 18 de la Constitución Nacional** y tratados internacionales, ratificados por nuestro país. Tienen como finalidad la búsqueda del respeto de criterios comunes para la administración de justicia.

Algunos de los principios que atraviesan los procesos legales y resultan más importantes de mencionar son tres:

- **Presunción de inocencia:** este principio rige los procesos dentro del derecho penal. Hasta que haya una sentencia firme dictada por el juez que interviene en la causa, la persona imputada por un delito, se presume inocente y se la debe tratar como tal en todas las instancias del juicio.
- **Derecho de defensa:** se trata de la posibilidad de que quienes atraviesan un proceso legal, puedan participar en todas las instancias del mismo y contar con los medios materiales para hacerlo. Esto implica el derecho a tener un/a abogado/a, conocer las causales de inicio del proceso, participar en todas las instancias y producir pruebas.
- **Derecho al debido proceso:** se trata de un conjunto de garantías procesales que atraviesan el proceso legal con el fin de asistir a las partes, permitir que se cumplan sus derechos y no haya parcialidad por parte de la justicia. Algunas de estas garantías son: obligación de juicio previo al cumplimiento de una sentencia, aplicación de la justicia de forma equitativa, juez imparcial para las partes, entre otros.

En algunos casos, se utiliza la vía administrativa para iniciar un proceso de desalojo. Esto quiere decir que las acciones se inician desde el Poder Ejecutivo (Municipios, Provincias, Nación) y no desde el Poder Judicial. Esto bajo la supuesta premisa de infracción de ciertas normativas, tales como autorización de construcción, riesgo de derrumbe, edificaciones en lugares ambientalmente contaminados, entre otras. Sin embargo, para garantizar los derechos y garantías expresados en el apartado anterior, los procesos que traten un desalojo siempre deben ser a través del Poder Judicial.

En caso de no poder evitarlo ¿cómo se debería desarrollar un desalojo?



- Si se ordena el desalojo luego de atravesar el proceso judicial, éste debe ajustarse a derecho. Es importante saber que:
- Las fuerzas de seguridad que intervengan en el desalojo deben estar autorizadas en la orden judicial e identificadas por su nombre, apellido y cargo
- El oficial de justicia tiene la obligación de mostrar la orden de desalojo.
- Se puede filmar o tomar fotos del proceso en pos de tener herramientas para efectuar denuncias posteriormente sobre una posible violación de derechos.
- Cualquier uso legal de la fuerza sólo debe ser utilizado cuando no haya otra medida de menor impacto y proporcional a los hechos que se necesiten menugar.



- Durante el desalojo tiene que estar presente un/a oficial de justicia.
- El desalojo debe ser durante el día y de lunes a viernes, a menos que la orden judicial diga expresamente lo contrario. Si esto fuese así debe explicarse el por qué. En caso de lluvia o algún inconveniente climático, se debe definir una nueva fecha para realizarlo.
- Si en la vivienda se encuentran niñas, niños, adolescentes o personas con discapacidad, debe intervenir en la causa un/a asesor/a tutelar o defensor/a público/a de menores e incapaces y estar presente durante el desalojo, a fin de resguardar los derechos de estas personas . Caso contrario, no puede realizarse el desalojo.
- Si hay una persona enferma, debe estar presente el personal médico con una ambulancia para evaluar su salud. Si el traslado a un hospital es riesgoso, el personal médico debe recomendar que se suspenda el operativo.
- Si ocurriese alguna irregularidad durante el proceso de desalojo, la autoridad ante la cual se deben solicitar los reclamos es el/la juez/a que lleva la causa.
- Es recomendable solicitar a los organismos de defensa (Defensorías del Pueblo, Defensorías Públicas) que se encuentren presentes durante el desalojo para poder acompañar y constatar que se cumplan con los derechos de las personas desalojadas.

Modelo de orden de desalojo

Lugar y fecha

(Persona que debe notificar)

Nº de oficio

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en el marco del legajo N° XXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX en trámite por ante esta Unidad Fiscal de Delitos Económicos (Pvo. Policial XXXXX) a fin de solicitarle comisione personal de su dependencia para que se constituya en el inmueble identificado con la MATRÍCULA CATASTRAL (*DATOS DEL LUGAR A DESALOJAR*) y proceda a efectuar la inspección ocular del lugar, croquis ilustrativo, toma de fotografías, constatación del estado del inmueble y de la existencia o inexistencia de construcciones, como también, se realice recolección de información respecto de sus ocupantes, debiendo asimismo en el caso en el que se encuentre efectivamente ocupado el lote **intimarse a sus ocupantes para que en el término perentorio de (plazo) de notificados PROCEDAN A DESOCUPAR EL MISMO, BAJO APERCIBIMIENTO DE SU DESALOJO EN FORMA COMPULSIVA CON EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA.**

De resultar deshabitado, se solicita se proceda a acompañar a la Dra. XXXXXXX para que tomen debida posesión del inmueble procediéndose así a restituir el mismo, en el carácter que supiera ostentar.

Saluda a Ud. atentamente.

Firma del juez que lleva la causa.

LA ORDEN JUDICIAL DEBE INFORMAR CON CLARIDAD LA FECHA, HORA, PERSONAS Y/O LUGAR A DESALOJAR. ESTE MODELO ES UN EJEMPLO. CADA PROVINCIA TIENE SU FORMATO DE ORDEN DE DESALOJO.

Certificado de Vivienda Familiar (CVF) ¿Qué es y para qué sirve?

El Certificado de Vivienda Familiar permite acreditar que las familias efectivamente habitan un barrio incluido en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), además demuestra domicilio y antigüedad.

Por eso el **Certificado de Vivienda Familiar** es una herramienta de prevención muy importante.

¿Qué permite el CVF?

- Acreditar la existencia y veracidad del domicilio.
- Solicitar los servicios básicos como luz, agua y cloacas.
- Solicitar prestaciones de salud, previsionales y educativas.
- Solicitar la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) y la Clave Única de Identificación Laboral (CUIL).
- Realizar peticiones ante organismos públicos que requieran demostrar domicilio.
- **Oponerlo como instrumento de defensa frente a un intento de desalojo.**



Todas las familias que hayan sido relevadas en sus viviendas por el RENABAP, pueden obtener el Certificado. En caso de no haber sido encuestadas, se puede gestionar una solicitud para que un/a encuestador/a vaya a la vivienda.

Se pueden realizar solicitudes de Certificado en línea o personalmente, a través de los siguientes canales:

EN LÍNEA

- 1 **Ingresar a Mi ANSES.** Si no poseen clave, se puede generar en el momento.
- 2 Solicitar Certificado. Las familias que fueron relevadas podrán verificar si está disponible para retirarlo o descargarlo a un dispositivo. Las familias que no fueron relevadas podrán solicitar la encuesta en sus viviendas.

PERSONALMENTE

- 1 Se deben acercarse a una oficina de ANSES o a un operativo móvil habilitado.
- 2 Pedir la impresión del certificado.
- 3 Para tener el CVF, la jefa o jefe de hogar se debe acercarse a una oficina de ANSES, sin turno y retirarlo. En caso de que a ella/él no le sea posible presentarse en las oficinas, un integrante del grupo familiar mayor de edad puede hacerlo con el documento del la/el titular y solicitar su retiro.

Además, tanto en línea como personalmente, se puede realizar la solicitud para modificar los datos del CVF: agregar o sacar integrantes del grupo familiar, cambiar la persona indicada como Responsable de Hogar, cambiar el domicilio declarado e indicar que hubo una mudanza.

El Certificado de Vivienda Familiar es un documento que permite demostrar con mayor facilidad que una familia reside en un barrio incluido en el ReNaBaP, pero **no es condición obligatoria para evitar un desalojo**. Es decir, que aunque no se cuente con el CVF, la prohibición de desalojos rige igual. La única condición para evitar un desalojo es vivir dentro de un barrio incluido en el ReNaBaP, de acuerdo a la ley 27.453.

RECORDAR QUE: EN CASO QUE HAYA RUMORES DE DESALOJOS O SE NOTIFIQUEN DE UN PROCESO JUDICIAL EN CURSO, ES IMPORTANTE QUE SE CONTACTEN CON ABOGADAS/OS PARA QUE PUEDAN ASESORARLAS/OS CON MAS PROFUNDIDAD.

CONTACTOS ÚTILES



Centro de acceso a la justicia (CAJ)
0800 222 3245
Atención telefónica para Barrios Populares



WhatsApp de la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU): 11 3639 8080



<https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/suspension-de-desalojos>

Argentina **unida**

Secretaría de
Integración
Socio Urbana



Ministerio de
Desarrollo Social
Argentina