



Litigio estratégico y derecho al hábitat en el Conurbano Bonaerense: el caso de Villa Garrote y la construcción del barrio Venice

Strategic litigation and the right to housing in Greater Buenos Aires: The case of Villa Garrote and the construction of the Venice neighborhood.

 **Claudia Gabriela Reta**

cgabrielareta@gmail.com

Universidad de Buenos Aires, Argentina

Resumen | Este artículo analiza el caso de Villa Garrote (Municipio de Tigre, Buenos Aires), donde vecinas y vecinos, con el patrocinio del Centro de Estudios Legales y Sociales, iniciaron un litigio estratégico contra la empresa desarrolladora inmobiliaria TGLT S.A., el Municipio de Tigre y la provincia de Buenos Aires por los impactos ambientales y habitacionales del emprendimiento privado Venice. La investigación combina un enfoque sociojurídico y antropológico para indagar en los alcances y límites de la judicialización de conflictos urbanos en contextos de vulnerabilidad. El análisis muestra que la causa forzó la intervención de organismos estatales y puso en agenda la Ley de Acceso Justo al Hábitat, pero sus efectos concretos se redujeron a medidas cautelares vinculadas a servicios básicos, sin traducirse en mejoras estructurales ni en un fortalecimiento de la organización comunitaria. La pertinencia del caso radica en que condensa tensiones centrales del urbanismo contemporáneo en el conurbano bonaerense: la coexistencia conflictiva entre urbanizaciones cerradas y asentamientos populares, la fragmentación de las políticas de hábitat y los riesgos socioambientales derivados de la urbanización desigual. El artículo concluye que los litigios estratégicos constituyen una herramienta necesaria pero insuficiente para transformar las condiciones habitacionales. Su eficacia depende de la voluntad estatal de implementar las resoluciones, de la articulación con dinámicas de participación territorial y de la capacidad de alinear agendas externas con demandas locales. Al destacar el peso de los entramados sociales, históricos y simbólicos, el caso de Villa Garrote aporta a una reflexión más amplia sobre los alcances y límites de la justiciabilidad de los derechos sociales en América Latina.

Palabras clave | judicialización, litigio estratégico, derecho al hábitat, desigualdad urbana

Abstract | This article examines the case of Villa Garrote (Municipality of Tigre, Buenos Aires), where residents, with legal representation from Center for Legal and Social Studies, initiated a strategic lawsuit against the real estate company TGLT S.A., the Municipality of Tigre and the province of Buenos Aires

due to the environmental and housing impacts of the Venice gated development. Drawing on a socio-legal and anthropological approach, the article explores the scope and limitations of judicializing urban conflicts in contexts of vulnerability. The analysis shows that the lawsuit compelled state agencies to intervene and placed the Right to Fair Housing Law (*Ley de Acceso Justo al Hábitat*) on the public agenda. However, its concrete effects were limited to precautionary measures related to basic services, without resulting in structural improvements or stronger community organization. The case is relevant because it encapsulates key tensions of contemporary urbanism in the Buenos Aires metropolitan area: the conflictive coexistence of gated communities and informal settlements, fragmented housing policies, and socio-environmental risks arising from unequal urban development. The article concludes that strategic litigation is a necessary but insufficient tool to transform housing conditions. Its effectiveness depends on the state's political will to implement judicial resolutions, the articulation with territorial participation dynamics, and the ability to align external agendas with local demands. By emphasizing the importance of social, historical, and symbolic contexts, the Villa Garrote case contributes to a broader reflection on the potential and limitations of the justiciability of social rights in Latin America.

Keywords | judicialization, right to housing, strategic litigation, urban inequality



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Introducción

La urbanización en América Latina ha estado atravesada por profundas desigualdades socioespaciales, originadas en un crecimiento acelerado en el marco de economías primario-exportadoras, con baja industrialización y un mercado laboral urbano incipiente (Jaramillo, 1993). En este contexto, la ciudad se configuró a través de la autoproducción de vivienda y de procesos de urbanización por fuera de los mercados formales, en un escenario donde la debilidad estatal contrastaba con la centralidad de los actores privados. De allí surgieron modalidades específicas de segregación, atravesadas por la tensión entre la mercantilización del suelo urbano y las intervenciones estatales destinadas a contrarrestarla (Offe, 1990; Pérez, 2018). Actualmente, bajo la hegemonía de la financiarización global, estas dinámicas se profundizan a través de desalojos, grandes proyectos urbanos y crisis ambientales (Rolnik y Dapena, 2014), generando nuevas formas de inseguridad habitacional y cuestionando la capacidad de las políticas públicas y del derecho para garantizar los derechos urbanos.

Como parte de estos procesos enunciados, en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), desde la década de 1990 se consolidó un proceso de suburbanización de sectores medios y altos a través de la expansión de urbanizaciones cerradas, muchas veces emplazadas en áreas previamente degradadas ambientalmente (Svampa, 2008). Estos territorios habían sido ocupados por sectores populares mediante la autoconstrucción, ante la imposibilidad de acceder al mercado formal de suelo y vivienda.

En este nuevo contexto, el municipio de Tigre, en la zona norte del AMBA, promovió activamente políticas de “marketing urbano” (Benko, 2000) combinadas con mejoras paisajísticas y viales, que favorecieron la construcción de urbanizaciones cerradas atractivas para grandes inversiones inmobiliarias por la renta extraordinaria que ofrecen (Pintos y Narodowski, s.f.; Ríos, 2005; Ríos, 2009). Este territorio se halla históricamente asociado a la radicación y reproducción residencial de las élites metropolitanas, en continuidad con el corredor norte que articula la expansión de los sectores de mayores ingresos desde la Ciudad de Buenos Aires hacia los municipios ribereños. Esta localización consolidó tempranamente su perfil como enclave de sociabilidad aristocrática y valorización paisajística, y desde la década de 1990 lo posicionó como uno de los epicentros de la expansión de urbanizaciones cerradas, recuperando imaginarios asociados a la “Belle Époque” y al paisaje deltaico como recursos estratégicos de valorización territorial.

En este escenario de transformaciones urbanas y profundización de las desigualdades, los tribunales adquirieron un papel creciente como instancias de resolución de disputas en torno a derechos sociales y ambientales (Arcidiácono y Gamallo, 2024). La judicialización de los conflictos urbanos expresa no sólo la fragilidad de los mecanismos tradicionales de representación política, sino también la centralidad que asumen las decisiones judiciales en la definición de los usos del suelo, el acceso al hábitat y los alcances de los derechos colectivos (Smulovitz, 2008).

Uno de esos procesos fue el impulsado por habitantes de Villa Garrote, en Tigre. El 26 de agosto de 2014, un grupo de vecinas y vecinos con el patrocinio del Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS)¹, presentaron una causa ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N.º 2 del Departamento Judicial de San Isidro, solicitando una medida cautelar autónoma contra la Municipalidad de Tigre y la empresa TGLT S.A.². La acción judicial denunciaba la amenaza de riesgos a la salud derivados de la construcción de la urbanización cerrada Venice, principalmente por la alteración de los niveles del suelo y de las corrientes de agua, en un contexto de ausencia de estudios de impacto ambiental debidamente acreditados. Posteriormente, la medida fue ampliada para incluir a la Provincia de Buenos Aires (PBA). La demanda no solo buscaba mejorar las

condiciones habitacionales de la comunidad de Villa Garrote, sino también sentar un precedente en la implementación de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat en la Provincia de Buenos Aires (LAJH) (Brandão Timo, 2017), sancionada a fines de 2012 y publicada en el Boletín Oficial en octubre de 2013, aunque con escasa efectividad territorial³.

Este artículo indaga en los efectos, alcances y limitaciones del litigio estratégico por el derecho al hábitat a partir del caso de Villa Garrote, con el objetivo de comprender cómo este proceso judicial busca incidir en la implementación de políticas públicas y en la configuración de los territorios urbanos. El análisis de esta causa permite situar al Estado en una de las disputas territoriales más relevantes del AMBA: la competencia por el suelo entre desarrollos inmobiliarios de alta renta y urbanizaciones populares. Esto convierte al caso en un ejemplo paradigmático no solo a nivel local, sino también en relación con las desigualdades estructurales del desarrollo urbano en América Latina. En ese sentido, el artículo aporta a debates jurídicos y de políticas públicas a partir de un caso empírico.

La estrategia metodológica se enmarca en un enfoque cualitativo de carácter etnográfico, adecuado para explorar los sentidos, tensiones y disputas que emergen en torno al litigio. La etnografía constituye aquí el marco de trabajo de campo, concebida como un abordaje integral que produce conocimiento reflexivo en interacción con otros sujetos y en diálogo constante entre lo micro y lo macro, la teoría y la práctica (Ingold, 2017; Rockwell, 2011). Este enfoque es clave para pensar relacionamente la construcción del objeto: no como un dato empírico dado, sino como resultado de una problematización en la que los marcos teóricos dialogan con los registros de investigación (Bourdieu y Wacquant, 1995).

El trabajo de campo se enmarcó dentro de la investigación doctoral y se desarrolló durante los años 2021 y 2022. En cuanto a las técnicas empleadas, se realizaron entrevistas semiestructuradas a vecinos y vecinas de Villa Garrote (algunos con un rol protagónico en el proceso y otros sin participación directa); a funcionarios locales involucrados en la articulación con el CELS y a actores clave del litigio judicial. Estas entrevistas se complementaron con un amplio relevamiento de fuentes secundarias: normativa y documentación municipal; resoluciones e informes judiciales; seguimiento del expediente a través de la Mesa de Entradas Virtual de la Suprema Corte bonaerense; registros de prensa sobre el litigio; y publicaciones en redes sociales de funcionarios y organizaciones sociales y barriales, que aportaron información sobre los conflictos cotidianos y las acciones desplegadas en el territorio.

El artículo se organiza en cuatro apartados. En primer lugar, se examina el marco conceptual sobre el derecho al hábitat y el papel del litigio estratégico como herramienta de disputa en contextos de desigualdad urbana. En segundo lugar, se contextualizan las transformaciones territoriales del municipio de Tigre, marcado por la expansión de urbanizaciones cerradas en humedales y la persistencia de asentamientos populares. En tercer lugar, se reconstruye el proceso judicial iniciado por habitantes de Villa Garrote, analizando los posicionamientos de los distintos actores. Finalmente, se abordan las repercusiones del caso en el barrio, con especial atención a sus efectos limitados en términos de organización y apropiación colectiva del derecho, para concluir con una reflexión sobre los alcances y las tensiones del litigio estratégico en la garantía del hábitat.

Judicialización de los problemas urbano habitacionales. El

litigio estratégico

El derecho a la ciudad y al hábitat ha sido ampliamente discutido en el campo académico y político, en particular a partir de los aportes de Lefebvre (2013) y Harvey (2013), quienes lo conciben no sólo como acceso a bienes y servicios urbanos, sino también como posibilidad de apropiación y transformación del espacio en función de necesidades colectivas. En América Latina, este debate se ha profundizado en torno a la desigual distribución de recursos urbanos y la persistencia de formas de exclusión que afectan especialmente a los sectores populares. Pensar el derecho al hábitat implica entonces interrogar tanto a las políticas estatales como a los conflictos que emergen en torno al suelo urbano y a las formas de habitarlo.

En este marco, el litigio estratégico se presenta como una herramienta para disputar la efectivización de estos derechos. Frente al déficit habitacional persistente y a la incapacidad estatal de garantizar un acceso equitativo, la vía judicial se convierte en un canal mediante el cual actores sociales y organizaciones colectivas buscan visibilizar desigualdades, exigir compromisos asumidos y generar precedentes capaces de incidir en políticas públicas. La intersección entre demandas sociales, activismo judicial y producción de ciudad constituye así el terreno en el que se inscribe el caso aquí analizado.

El litigio estratégico se define como la selección de casos capaces de producir efectos significativos en políticas públicas, legislación y sociedad civil (Coral Díaz et al, 2010). Se trata de un activismo judicial orientado a intervenir en situaciones estructurales de violación de derechos económicos, sociales y culturales (DESC), cuyos rasgos, según Garavito (2013), son: a) involucrar a un número amplio de personas afectadas, que demandan por sí mismas o mediante organizaciones; b) comprometer a diversos organismos estatales responsables de fallas persistentes en las políticas públicas; y c) derivar en medidas estructurales, tales como órdenes de cumplimiento inmediato que exigen acciones coordinadas a distintos niveles de gobierno.

En Argentina, Smulovitz (2008) identifica un crecimiento del activismo judicial y de la judicialización de la política a partir de dos transformaciones clave: la reforma constitucional de 1994, que amplió la protección legal e incorporó derechos colectivos, y la consolidación de organizaciones de derechos humanos, que ofrecieron plataformas de apoyo para la movilización. No obstante, la autora advierte que la movilización legal presenta ambigüedades: si bien permite el reconocimiento institucional de problemáticas invisibilizadas y habilita demandas de actores desorganizados, también opera en un escenario donde la independencia judicial es incierta, constituyendo parte de un proceso de negociación política más amplio en el que la arena judicial se convierte en un espacio adicional para dirimir disputas. En palabras de la autora:

La movilización legal no solo transformó las aspiraciones de los actores en derechos, y a los derechos en promesas oficiales, también convirtió a los jueces en "guardianes" de dichas promesas (...) En consecuencia, qué hacen y quiénes son los jueces se convirtieron en nuevas áreas de interés de las autoridades políticas. Este último desarrollo advierte y explica por qué la contracara de la judicialización de conflictos ha sido la politización del Poder Judicial.

(Smulovitz, 2008, p. 303)

Esta politización del poder judicial se puede articular con una despolitización de los conflictos sociales, dados los procedimientos burocráticos y estandarizados de los dispositivos legales, pudiendo significar una pérdida de valor del componente representativo de la democracia.

En una línea complementaria, Nosetto (2014) propone desagregar la judicialización de la política en

distintas prácticas que resultan progresivamente alcanzadas por la intervención judicial: la canalización de demandas sociales, el debate público, la producción legislativa y el diseño, ejecución y control de políticas públicas. Desde esta perspectiva, la judicialización no se limita al aumento de litigios ni al protagonismo de los tribunales, sino que implica una reconfiguración de los circuitos de representación y decisión política. Así, la creciente litigiosidad en torno al derecho al hábitat puede leerse como parte de un proceso más amplio de desplazamiento de conflictos sociales hacia la arena judicial, donde los jueces intervienen no sólo como intérpretes de normas, sino como actores que inciden en la definición de políticas públicas y en la estructuración del debate democrático.

Abramovich (2007) propone una tipología de intervenciones judiciales que permite matizar el análisis del activismo judicial y sus alcances. En un primer nivel, identifica aquellas sentencias que se limitan a juridificar y otorgar estatus legal a medidas de política pública previamente asumidas por el Estado. En un segundo tipo, ubica los casos en los cuales el tribunal examina la compatibilidad de la política pública con los estándares jurídicos aplicables, evaluando su idoneidad para satisfacer el derecho en cuestión y dictando sentencias que obligan al Estado a rediseñar o ajustar su respuesta. Un tercer nivel refiere a los supuestos en los que, ante el incumplimiento de un derecho, el poder judicial asume que existe una única posibilidad de acción y ordena directamente la ejecución de la medida necesaria. Finalmente, un cuarto tipo corresponde a intervenciones de carácter reparatorio, en las que frente a la vulneración de un derecho se ordena una compensación o medida de reparación.

Estos distintos grados de activismo judicial muestran que las estrategias legales no deben pensarse como autónomas ni excluyentes respecto de otras formas de incidencia política. Por el contrario, su eficacia depende de la capacidad de articularlas con movilizaciones y acciones en la esfera pública. Abramovich sostiene que “es erróneo pensar las estrategias legales como excluyentes de otras estrategias de incidencia política, o plantear una disyuntiva entre actuar en los tribunales o hacerlo en la esfera pública política” (2007, p. 25). Más aún en contextos como el argentino, donde “la sanción de leyes por el Congreso por lo general no asegura la efectividad de los derechos reconocidos” (2007, p. 26). De este modo, el litigio estratégico debe comprenderse como un recurso que cobra sentido en la medida en que se articula con otros repertorios de acción colectiva, habilitando la posibilidad de incidir en la agenda pública y tensionar las limitaciones de la acción estatal.

En los últimos años, la literatura ha prestado creciente atención al litigio por hábitat y vivienda. Se han estudiado las estrategias desplegadas por vecinos y organizaciones barriales, así como las respuestas de los poderes ejecutivo y judicial (Brikman, 2019; Cravino y Fainstein, s.f.; Delamata, 2020; Fainstein, 2024; Rodríguez, 2020). Otros trabajos han analizado las tensiones entre organismos judiciales, las lógicas de legitimación y deslegitimación de las ocupaciones y la incidencia del contexto político en las decisiones judiciales (Cravino, 2019). Incluso se han documentado experiencias de participación académica en procesos judiciales (Yacopino et al, 2016).

En este campo, Rogers (2022) analiza los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (2013-2020) en materia de vivienda, mostrando que el tribunal intervino sólo en casos extremos, cuando se combinaba la falta de vivienda con situaciones de discapacidad, enfermedad o cuidado de menores, mientras que más del 20% de las causas fueron desestimadas. A su vez, la autora critica la ausencia de los jueces en los territorios, la falta de mecanismos participativos y el escaso seguimiento de las respuestas estatales, lo que debilita el impacto de las sentencias. Frente a ello, propone avanzar en sentencias dialógicas y en la implementación de litigios estructurales, capaces de garantizar derechos más allá del caso particular y de evitar resoluciones contradictorias en situaciones similares.

El concepto de ‘sentencia dialógica’, da cuenta de un escenario que permite la participación y el

diálogo entre los diferentes actores involucrados en un caso. Según Garavito, esta decisión depende de tres elementos: “el contenido sustantivo, las medidas judiciales y los mecanismos de seguimiento” (Garavito, 2013, p. 21). En las sentencias dialógicas, no hay órdenes precisas del poder judicial a los ejecutivos, sino más bien una serie de lineamientos amplios cuyo diseño queda a cargo de los organismos públicos y se promueven espacios en los que las alternativas de política pública para solucionar el problema se ponen en debate que es parte del seguimiento de los tribunales. Según el autor,

Las decisiones más dialógicas en los casos estructurales involucran: un reconocimiento claro de la exigibilidad judicial del derecho en cuestión (derechos fuertes); dejar las decisiones de política pública a las ramas electas del poder al mismo tiempo que establecer un mapa claro para medir el progreso (medidas judiciales moderadas); y supervisar activamente la ejecución de las órdenes del tribunal mediante mecanismos participativos como las audiencias públicas, los informes de progreso y las decisiones sobre el seguimiento (seguimiento fuerte) (Garavito, 2013, p. 22).

En ese sentido, Garavito señala que estas sentencias son positivas para poder superar las limitaciones políticas, ya que involucran a una variedad de actores que pueden ejercer presión política. Además, hay una serie de problemáticas que se ubican en un solapamiento de diferentes instituciones que son deficientes, por lo que estas sentencias pueden ser provechosas. Según el CELS, los litigios estructurales son sentencias dialógicas ya que

permite(n) generar herramientas para promover derechos no garantizados debido a las propias insuficiencias del Estado o porque están ausentes de la agenda pública por la invisibilidad de los grupos afectados (Centro de Estudios Legales y Sociales, 2008). Así, el litigio funciona también como recurso para la acción política y puede generar acciones positivas para la resolución de problemas estructurales por parte del Estado. (Brandão Timo, 2017, p. 198)

En este sentido, el litigio estratégico no debe concebirse como solución definitiva a la problemática habitacional, sino como un mecanismo que, al mismo tiempo que expone los límites del Estado, abre espacios de transformación. Las experiencias impulsadas por el CELS, como el amparo por vivienda digna en Villa La Dulce (Brandão Timo, 2017; Centro de Estudios Legales y Sociales, 2008), muestran que estas estrategias pueden visibilizar a los sectores afectados y presionar para la inclusión de sus demandas en la agenda pública. Sin embargo, su eficacia depende de la capacidad de sostener la presión social y política, así como de la voluntad de las instituciones para traducir los fallos en políticas concretas que modifiquen las condiciones estructurales de exclusión.

Territorios en tensión: urbanizaciones cerradas y asentamientos populares en Tigre

El Partido de Tigre, ubicado en la zona norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) constituye un caso paradigmático de las transformaciones urbanas del conurbano bonaerense desde la década de 1990. En este distrito confluyeron dos procesos centrales: la expansión de urbanizaciones cerradas en áreas de humedales y la turistificación de su centro urbano (Iuso, 2017). Estas dinámicas respondieron tanto a cambios en el mercado inmobiliario como a políticas locales orientadas a atraer inversiones, redefiniendo la relación entre naturaleza, ciudad y acumulación de capital.

En términos urbano ambientales, la última dictadura militar (1976-1983) había introducido una serie de cambios en las políticas habitacionales, entre los que se encontraron las transformaciones en el

mercado de vivienda, principalmente a partir de la eliminación del congelamiento de alquileres; la prohibición de subdivisión de loteos y la regulación del ordenamiento territorial y uso del suelo; la erradicación de villas de emergencia de la Ciudad de Buenos Aires -medida que repercutió en el crecimiento de las villas y nuevas ocupaciones de tierras en el conurbano bonaerense-; la construcción de vialidades y recuperación de espacios verdes por medio de entubamiento de arroyos y rellenos sanitarios, entre otros y, la relocalización de industrias fuera del perímetro de la CABA (Oszlak, 2017). En particular, el decreto 8912/77 incluyó una novedad en términos de urbanización: la creación de los “núcleos urbanos” y los clubes de campo, que sentaron las bases para el posterior desarrollo de urbanizaciones cerradas.

En Tigre, la expansión de barrios cerrados en humedales no puede explicarse sólo como un patrón de urbanización, sino también como una respuesta de los sectores dominantes al crecimiento de asentamientos populares desde la década de 1960 (Ríos, 2005). Este proceso se legitimó a través de representaciones que asociaron los grandes emprendimientos inmobiliarios con la protección ambiental, habilitando la alianza entre capitales privados y el Estado. Así, se delineó un modelo de desarrollo urbano que combinó valorización del suelo y discursos de sustentabilidad, anticipando transformaciones más amplias en la lógica de acumulación.

Desde la geografía crítica, este proceso se entiende en el marco de la financiarización del suelo y la competencia entre ciudades por atraer capital (Harvey, 2013). En Tigre, los frentes de agua se transformaron en enclaves de valorización inmobiliaria, con ejemplos como Nordelta, que asocia naturaleza y distinción social (Girola, 2007). A partir de 2000, el sector inmobiliario se consolidó como eje de acumulación ligado a capitales internacionales (Mattos, 2016; Ríos, 2005), desplazando en la política local la integración territorial por la lógica especulativa (Pintos y Narodowski, s.f.).

Las urbanizaciones cerradas y polderizadas generaron fuertes impactos ambientales: los rellenos y refulados alteraron los servicios hídricos y la biodiversidad, incrementando el riesgo de inundaciones en barrios bajos como Villa Garrote (Fernández, 2015). Estos proyectos provocaron resistencias vecinales y denuncias por irregularidades legales (Pugliese y Sgroi, 2015). Sin embargo, la fragmentación entre organismos locales, provinciales y nacionales impidió un control integral. Como resultado, se aprobaron emprendimientos en humedales pese a las prohibiciones, priorizando compensaciones hidráulicas y autorizaciones parciales.

En este contexto, los procesos de judicialización lograron interrumpir algunas obras por incumplimientos formales; no obstante, las empresas posteriormente subsanaron los requisitos sin que se abrieran discusiones de fondo sobre los impactos ambientales. La trayectoria del municipio de Tigre refuerza esta dinámica, ya que desde la década de 1970 la voluntad política de los intendentes favoreció sistemáticamente a las urbanizaciones cerradas mediante normativas flexibles, entre ellas el Código de Ordenamiento Urbano, que habilitó una “desregulación total del uso del suelo” (Pugliese y Sgroi, 2015, p. 123).

La documentación del CELS (2019) confirma la consolidación de este patrón. Entre 2013 y 2017, de los 176 emprendimientos de urbanizaciones cerradas registrados, en los 55 que alcanzaron la factibilidad final se identificaron incumplimientos e inconsistencias: certificados vencidos, expedientes inconclusos e irregularidades en el uso del suelo. A ello se sumó la omisión de los mecanismos de participación y recupero previstos en la Ley 14.449. En la práctica, los expedientes funcionaron más como mecanismos de legalización *ex post* que como verdaderos procesos de planificación, reproduciendo un esquema de aprobación fragmentaria y negociada entre Estado y empresas. Este proceder no sólo invisibilizó los impactos ambientales, sino que también subordinó los

derechos de los habitantes a los intereses inmobiliarios.

En este escenario de expansión desigual y primacía de la renta urbana sobre los derechos colectivos, Villa Garrote se constituye en un territorio paradigmático para observar los efectos combinados de la precarización urbana, la exposición a riesgos ambientales y la proximidad conflictiva con enclaves de alta renta. El barrio se emplaza en tierras fiscales delimitadas por cursos de agua, las vías del Tren de la Costa y el paredón de una antigua arenera. La precariedad de los servicios urbanos es notoria: hacia 2018, solo el 65% de los hogares disponía de agua dentro de la vivienda, en muchos casos mediante conexiones informales, un 9% carecía de baño y, aun entre quienes contaban con uno, los desagües desembocaban en el canal del río Reconquista. La contaminación ambiental constituye otro factor crítico, ya que el canal San Fernando transporta los residuos del Reconquista, considerado el segundo río más contaminado del país (OPISU & UFOMC⁴) (Whyte, 2018). A ello se suma la falta de transporte público y la imposibilidad de acceso de ambulancias o vehículos de bomberos.

En síntesis, Villa Garrote evidencia cómo el hábitat popular se configura en permanente tensión con proyectos estatales y privados, mientras las prácticas comunitarias y de cuidado sostienen la reproducción de la vida en un escenario de exclusión estructural.

Villa Garrote contra TGLT S.A, el municipio de Tigre y la provincia de Buenos Aires

El litigio iniciado en Villa Garrote se inscribe en la decisión del área de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Centro de Estudios Legales y Sociales de asumir la cuestión habitacional como un eje prioritario, en un contexto de creciente conflictividad urbana, desalojos violentos y profundización de dinámicas de producción desigual de la ciudad. En ese marco, el barrio fue seleccionado como caso paradigmático por combinar múltiples dimensiones estructurales: precariedad habitacional en suelo estatal, potencial de reurbanización por disponibilidad territorial, conflicto socioambiental vinculado a un emprendimiento privado y la oportunidad de impulsar la efectiva implementación de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. Asimismo, el caso permitía ensayar un litigio estratégico orientado no sólo a exigir responsabilidades estatales —principalmente a nivel provincial y municipal—, sino también a interpelar al sector privado en la producción de desigualdades urbanas. Con ello se buscaba sentar un precedente tanto en la aplicación de la normativa vigente como en la discusión de los modelos de política habitacional, tradicionalmente centrados en la construcción masiva de viviendas “llave en mano” en conjuntos de interés social.

El acercamiento a Villa Garrote tuvo un antecedente indirecto en 2008, en el marco del conflicto por el predio “La Anguilera”, ubicado dentro del área destinada a la construcción de Venice. Ese espacio estaba vinculado a la memoria de trabajadores de ASTARSA desaparecidos durante la última dictadura, en cuyos procesos de búsqueda de justicia el CELS había intervenido. En esa etapa, la acción del organismo se centró exclusivamente en la preservación del sitio como espacio de memoria, sin involucrarse aún en las condiciones habitacionales del barrio.

El vínculo directo con la problemática de Villa Garrote se consolidó desde 2009, a partir de la articulación con la cooperativa “Vecinos Solidarios”, integrada por mujeres que denunciaban la contaminación, la falta de servicios básicos y el agravamiento de las inundaciones tras las obras de Venice. La visibilización de estos reclamos y su articulación política facilitaron el contacto con el CELS, que años después, en 2014, comenzó a recorrer el barrio, solicitar información ambiental y

construir, junto a referentes vecinales, una estrategia judicial. Durante algunos meses se realizaron presentaciones convocando a diferentes actores, para poder construir la estrategia judicial con la participación de las y los vecinos y eligieron a tres representantes para que lleven adelante las acciones de la causa: Mónica (militante de La Cámpora), Lorena (militante del Movimiento Barrios de Pie) y Osvaldo (vecino histórico del barrio). La participación de las y los vecinos, sin embargo, se fue perdiendo hasta que finalmente la demanda quedó a cargo de Mónica.

En abril de 2014, presentaron ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N° 2 de San Isidro una medida cautelar autónoma contra la Municipalidad de Tigre y la empresa TGLT S.A. La solicitud se fundamentó en los riesgos para la salud que podía generar el emprendimiento inmobiliario Venice, debido a la alteración de los niveles del suelo y de las corrientes hídricas, en ausencia de estudios de impacto ambiental. Se pidió la suspensión de las obras y la prohibición de modificar el terreno o el recurso hídrico hasta tanto no se presentaran los informes técnicos correspondientes. Asimismo, se advirtió sobre la posible contaminación del suelo a remover, ya que el predio había tenido usos industriales. Al municipio se le reclamó la prestación regular de servicios básicos: recolección de residuos en condiciones equiparables al resto de los barrios, provisión de agua potable y saneamiento de pozos ciegos y cámaras sépticas. Finalmente, la medida cautelar se vinculó con una acción de fondo orientada al reconocimiento del derecho a un hábitat digno y a la resolución del déficit habitacional de Villa Garrote.

El juez Luciano Enrici consideró que el planteo excedía el marco precautorio y requería un proceso más amplio, incorporando a la Provincia de Buenos Aires a través de los ministerios de Desarrollo Social e Infraestructura, al Organismo Provincial de Desarrollo Sostenible (OPDS) y al Ministerio Público Tutelar. En octubre de 2014, los y las vecinas presentaron una demanda que solicitaba la urbanización de Garrote bajo la Ley de Acceso Justo al Hábitat y la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias previstas en dicha norma. La causa fue recaratulada y en junio de 2016, el magistrado resolvió hacer lugar a las medidas cautelares solicitadas. Las mismas le ordenaban al Municipio que hiciera entrega de una serie de estudios técnicos en torno a la construcción de Venice y que diera cuenta de la prestación de servicios (recolección de residuos y provisión de agua potable) en Villa Garrote. A la empresa TGLT S. A. se le ordenó presentar información técnica relativa a la construcción de Venice⁵ y a la Dirección General de Saneamiento y Obra Hidráulica, dependiente del Ministerio de Infraestructura Vivienda y Servicios Públicos, entregar el expediente administrativo de la factibilidad del proyecto inmobiliario. Le pidió, por último, al OPDS, que entregue los expedientes administrativos iniciados por la construcción. En este proceso, quedó en evidencia que la documentación sobre el estudio de impacto ambiental se encontraba incompleta, no fueron entregados el estudio de inundabilidad, el plan de obra y el expediente de proyecto de obra ante la Dirección General de Obras Particulares de la Municipalidad de Tigre y, tanto la Dirección General de Saneamiento y Obra Hidráulica como el OPDS no pudieron presentar la información requerida.

En ese contexto, el juez dio intervención a la fiscalía que llevaba adelante una causa federal contra urbanizaciones cerradas en la cuenca del Luján. La jueza Sandra Arroyo Salgado dispuso la clausura no sólo de las obras de Venice, sino de todas las urbanizaciones cerradas que se encontrasen en Municipios sobre el Río Luján y el Delta del Paraná⁶ que requieran obras hídricas y estuvieran en construcción o ampliación, hasta tanto no presenten estudios que den cuenta del efecto de los mismos en el medio ambiente. La medida generó un fuerte impacto en el sector inmobiliario.

En cuanto a Villa Garrote, al poco tiempo la OPDS concluyó que no podía atribuirse a Venice un incremento del riesgo de inundaciones, lo que habilitó la reanudación de las obras. La empresa TGLT quedó, no obstante, obligada al pago de la plusvalía urbana prevista en la LAJH, aunque dicho

cumplimiento se mantuvo pendiente.

Debido al lento avance de la causa y al incumplimiento de las medidas iniciales, una de las vecinas impulsó la ampliación de la cautelar para visibilizar que el litigio tuviera efectos concretos en el barrio. Se reiteraron reclamos vinculados con la provisión de agua potable, el saneamiento de pozos y cámaras sépticas, la eliminación de basurales y la recolección de residuos en condiciones equiparables al resto del municipio.

En junio de 2016, el juez ordenó a la Municipalidad implementar un sistema regular de limpieza, fumigación y recolección de residuos; al OPDS desarrollar un programa participativo con los vecinos; y a la Provincia de Buenos Aires sanear el Canal San Fernando, además de asumir junto con el municipio la provisión de agua potable y el mantenimiento del sistema de saneamiento. También estableció la obligación de informes periódicos cada 30 días -medida que pocas veces se cumplió-.

Más allá de la sentencia favorable, las condiciones socio-habitacionales de Garrote no experimentaron transformaciones significativas, lo que llevó al propio CELS a reconocer las tensiones entre la racionalidad jurídica y las necesidades socio-territoriales del barrio:

La resolución de ese conflicto socio ambiental territorial para la Justicia en general es un problema muy difícil, porque la Justicia tiene un formato penal: tiene que haber un culpable, un dolo, un daño o algo, y, tiene que haber una pena (...) Es muy complicado, la racionalidad jurídica y la racionalidad socio territorial no se llevan muy bien, son dos racionalidades que están por caminos híper divergentes.

(Entrevista con el Director del Área DESC del CELS, diciembre de 2021)

La dilación judicial obligó al CELS a complementar la estrategia legal con gestiones políticas a nivel provincial y nacional. La falta de movilización sostenida de los vecinos dificultaba incluso la realización de presentaciones de rutina, lo que reforzó la necesidad de recurrir a mediaciones externas. En 2018, durante la gobernación de María Eugenia Vidal, se creó el Organismo Provincial de Integración Socio Urbana (OPISU), con financiamiento del Banco Mundial, y Villa Garrote fue incorporado entre los ocho barrios seleccionados para su intervención. Este logro se apoyó en una red heterogénea de actores y vínculos institucionales y personales (ONG, la Iglesia Católica mediante el obispo de San Isidro y vínculos históricos con el CELS forjados en torno a la última dictadura militar)⁷ y cristalizó en el inicio formal de obras de conexión de agua potable en octubre de 2018, aunque los trabajos comenzaron recién en 2020.

Repercusiones de la causa en Villa Garrote

El fallo tuvo repercusiones a nivel local en tanto “sentencia ejemplar en términos de reconocimiento y del manejo de los tratados internacionales de derechos humanos” ([Habitar Argentina, 2016](#)) y evidenció la desigualdad habitacional en el municipio, la dificultad en la implementación de la ley de hábitat ([Gnädinger, 2016](#); “[El riesgo del country vecino](#)”, 2016) y la dimensión de impacto ambiental de las urbanizaciones cerradas.

A partir de la intervención judicial, el Estado se vio obligado a que distintos organismos y niveles de gobierno asumieran responsabilidades en la gestión de un barrio surgido mediante iniciativas de autoconstrucción. El proceso, aún en curso, busca garantizar la aplicación de la LAJH, que prevé la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la incorporación de nuevas áreas urbanas y por las contribuciones por mejoras de obra pública. Estos recursos (equivalentes al

10% de la superficie de los predios afectados, en dinero o en suelo urbanizable) podrían destinarse al mejoramiento de infraestructura, vivienda y equipamientos sociales en barrios como Garrote.

En el propio barrio, sin embargo, el impacto fue más acotado: hacia ese momento solo una vecina seguía activa como demandante y la participación comunitaria fue escasa a lo largo de todo el proceso. El anclaje territorial del CELS en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires limitó su capacidad para promover mayor involucramiento local, más allá del círculo cercano a Mónica, la vecina que continuó llevando adelante los procesos necesarios para la demanda, y la organización que lideraba:

(...) es muy difícil para una organización como el CELS poder llevar procesos judiciales así, sin una organización territorial fuerte (...) La lejanía y también como la falta de una organización territorial fuerte, creo que conspiraron contra que el lazo no sea más estrecho
(Entrevista a abogado del CELS, febrero 2022).

En un inicio, se organizaron reuniones informativas en el barrio, pero la incredulidad predominó. Como relató el abogado de la causa:

No se entendía bien cuál era nuestro lugar, y tampoco se tenía mucha fe (...) fuimos a un lugar que estaba totalmente como por fuera de las agencias territoriales, y nosotros nos vimos recontra sobrepasados
(Entrevista a abogado del CELS, febrero 2022).

La derrota electoral del Frente para la Victoria en 2015 debilitó aún más la capacidad de movilización: se cancelaron programas sociales con componentes asociativos y las cooperativas locales redujeron su peso político. El rediseño de programas como “Ellas Hacen” en “Hacemos Futuro” terminó de fragmentar la organización territorial. La falta de politización popular y redes barriales en la villa fue, para quienes llevaron adelante el litigio, uno de los problemas centrales en relación a la difusión, participación y conocimiento del proceso judicial. En palabras de un referente del CELS:

es un barrio que no tiene una historia, una tradición organizativa demasiado amplia, eso le otorgaba un nivel de debilidad importante en esta pelea y nos pareció que posiblemente podríamos ayudarlos en el litigio, bueno, podía llegar a colaborar, podía llegar a ser una pata para forzar un poco o generar una real organización, eso, en verdad, nunca terminó sucediendo
(Entrevista con el Director del Área DESC del CELS, diciembre de 2021)

La falta de participación barrial en el litigio no puede explicarse únicamente en términos de movilización o desmovilización local, sino que requiere atender a las múltiples dimensiones que adopta la participación en los conflictos públicos. Para ello resulta útil retomar la propuesta de Melé (2016), quien distingue entre diferentes formas de productividad que se generan en el marco de un conflicto, tanto cuando hay implicación activa como cuando prevalece la no participación. En este sentido, cabe preguntarse si el litigio llegó a constituirse como un “problema de proximidad” para las y los habitantes de Villa Garrote. Si bien la contaminación fue reconocida como una preocupación, la agenda más amplia promovida por el CELS, que incluía la aplicación de la Ley de Acceso Justo al Hábitat y la denuncia de los procedimientos irregulares de urbanizaciones cerradas, no fue apropiada por el barrio. Tampoco las discusiones sobre la legalidad del emprendimiento Venice o sobre las responsabilidades del gobierno local en la aplicación de la normativa se percibieron como cuestiones cercanas ni capaces de movilizar a la población.

Ahora bien, que el conflicto no haya suscitado participación directa no significa que carezca de efectos. Según Melé (2016), los conflictos públicos pueden generar productividades de distinto orden: territorial, jurídica y política. La productividad territorial se refiere a la creación o consolidación de

sociabilidades vinculadas al espacio, que permiten transformar un territorio y fortalecer lazos de pertenencia. La productividad jurídica se asocia al contacto con el mundo legal y con los actores que lo median (abogados, jueces, organizaciones sociales), lo que produce aprendizajes, transmisión de saberes y procesos de socialización legal que trascienden el expediente judicial. La productividad política, por su parte, se vincula a la politización directa que surge de la interacción con la esfera pública y con el campo político, generando actores sociales capaces de disputar derechos en distintos escenarios. Esta dimensión permite, como señala Melé, conceptualizar el papel del conflicto en la producción de lo público sin reducirlo únicamente a la apertura de espacios mediáticos o a los regímenes institucionales vigentes.

En el caso de Villa Garrote, la productividad territorial fue débil: las discusiones en torno al derecho al hábitat o la denuncia de la connivencia estatal con los desarrolladores no generaron nuevas formas de organización ni espacios de socialización barrial. La productividad jurídica se restringió al grupo liderado por Mónica y a su organización política externa al barrio. Entre las mujeres vinculadas a ella, la participación se expresó en clave relacional (“acompañar a Moni”) más que en una apropiación colectiva de la causa. Sin embargo, dejó cierta huella latente: la percepción de que, a través de Mónica, existía acceso a redes políticas y judiciales. La productividad política, finalmente, se vio muy limitada: la falta de organización territorial previa y la distancia entre agendas externas y preocupaciones cotidianas impidieron que el litigio se tradujera en un actor colectivo con capacidad de incidencia más allá del expediente judicial.

Desde el CELS, se señaló que la falta de avances en el juicio dificultó identificar beneficios concretos en el litigio o construir organización a partir de las prácticas asociadas al mismo:

el barrio empieza a organizarse cuando ve que hay alguna luz al fondo del túnel. Sino es muy difícil (...) Con lo cual la verdad es que entre que el juicio es un desastre, una cosa burocrática, larguísima... que los vecinos ven muy lejos, y las dificultades para poder avanzar en hechos concretos, fue muy difícil.
(Entrevista con el Director del Área DESC del CELS, diciembre de 2021)

Además, la salida del abogado que había llevado la causa desde sus inicios y del director del área DESC del CELS provocó que las comunicaciones con el barrio se volvieran más espaciadas y lejanas, debilitando aún más los vínculos y la participación.

En su análisis sobre los efectos de la movilización legal en la causa “Mendoza” de la cuenca Matanza-Riachuelo, Fainstein (2024) describe cómo los habitantes de una villa se vieron atravesados por un litigio que no habían impulsado directamente. Ante la ausencia de participación formal, respondieron acatando las normas judiciales y articulando dentro de ese campo, lo que les otorgó poder y legitimidad derivados del universo jurídico, percibido como más objetivo frente al poder ejecutivo. El proceso judicial se convirtió así en un espacio de negociación política en el que los afectados movilizaron el derecho en su territorio, generaron formas de organización socio-legal y ensayaron estrategias innovadoras de negociación, con efectos simbólicos relevantes. En ese contexto, el cuerpo de delegados promovió la ampliación de derechos ciudadanos, vinculando el acceso a la vivienda y al espacio urbano con la construcción de una ciudadanía plena. De este modo, un litigio inicialmente definido en términos ambientales se resignificó como una disputa por el derecho al hábitat y a la ciudad, en Villa 21-24 de la ciudad de Buenos Aires.

En contraste, en Villa Garrote se observa un proceso de signo inverso. La causa, que desde la perspectiva de la Ley de Acceso Justo al Hábitat podía proyectarse como disputa por un hábitat saludable y una ciudad justa, terminó reducida a medidas cautelares centradas en problemas inmediatos de saneamiento (recolección de residuos, limpieza de basurales y mantenimiento de

desagües locales) debido a la falta de movilización y apropiación colectiva del litigio. Estos reclamos respondieron a conflictos de proximidad y evidenciaron un vínculo limitado entre la agenda judicial y las preocupaciones cotidianas de las y los vecinos.

En un trabajo más reciente, Fainstein (2024) retoma la noción de territorialización propuesta por Melé para analizar los efectos del fallo “Mendoza” en dos asentamientos informales. Su investigación muestra que mientras en un caso la medida judicial provocó fragmentación organizativa, en el otro fortaleció los lazos colectivos. La clave radicó en las trayectorias organizativas, la legitimidad de los referentes, las relaciones previas con el Estado local y el papel de los abogados en la defensa.

Estas diferencias permiten reflexionar sobre la experiencia de Villa Garrote. Allí se intentó constituir una mesa que integrara a diversas organizaciones sociales y políticas, pero la iniciativa no prosperó. La representación quedó concentrada en una cooperativa liderada por Mónica, cuya pertenencia a la organización política La Cámpora fue percibida como deslegitimadora por otros actores del territorio. Paralelamente, el gobierno local -demandado en el litigio- evitó articular con las y los vecinos de la villa, dilatando el proceso al igual que la empresa TGLT S.A. En este marco, la incorporación del barrio al programa del OPISU y la obra de agua iniciada en 2020 constituyeron los efectos más visibles. La percepción local del juicio, sin embargo, fue escasa, como lo muestra la comparación que Mónica estableció con la ocupación de los edificios abandonados del programa de construcción de viviendas Misión Sueños Compartidos en 2020, hecho que tuvo un impacto mucho más inmediato y tangible en el barrio:

tener el agua en la mesada, abrir la canilla y tener el agua, que antes tenías que poner la bomba que chupa la arena, chupa todo, es como muy diferente. (...) pero bueno, no sé si tuvo el mismo impacto que haber visto la toma... que además, vinieron los medios, vinieron de provincia, bajaron al territorio, y decir acá estamos. Les dieron subsidio a los vecinos, ayuda en el momento con una emergencia alimenticia, o sea, como que (el Estado) estuvo presente y es diferente. Es más impactante eso que llegó más al vecino que una medida (judicial)...

(Entrevista a Mónica, presidenta de la cooperativa Vecinos Solidarios, militante de La Cámpora. Diciembre, 2021).

Desde otra perspectiva, algunas vecinas reconocieron la presencia del municipio en mejoras de calles, alumbrado y programas culturales, aunque no directamente con el litigio:

El Municipio con Julio Zamora (su intendente) hizo todo lo que es el mejorado en las calles. El tema del agua, la red de agua, también, con la gestión de Julio Zamora (...) Todo lo que es alumbrado, también, se trabaja con el Municipio. Los recursos de la bolsa mensual para los vecinos también.

(Entrevista a Nuria, vecina de Villa Garrote. Marzo 2022).

En síntesis, el caso de Villa Garrote muestra cómo un litigio que alcanzó visibilidad pública y cierto reconocimiento judicial se tradujo en efectos limitados dentro del barrio. La judicialización impulsada desde fuera generó intervenciones materiales puntuales, pero no logró transformar la experiencia cotidiana del derecho ni consolidar procesos organizativos. Ello revela la distancia entre los tiempos y lógicas del campo legal y las formas en que los derechos urbanos son percibidos y disputados en contextos de vulnerabilidad.

Conclusiones

El análisis del caso de Villa Garrote muestra que la judicialización de los conflictos habitacionales

constituye un instrumento valioso para visibilizar desigualdades urbanas y exigir al Estado el cumplimiento de sus obligaciones, pero también evidencia las limitaciones estructurales de esta estrategia cuando opera de manera aislada. El litigio estratégico patrocinado por el CELS forzó la intervención de organismos estatales y puso en agenda la aplicación de la Ley de Acceso Justo al Hábitat. Sin embargo, en términos concretos, el proceso derivó principalmente en medidas cautelares sobre servicios básicos, sin traducirse en transformaciones estructurales ni en un fortalecimiento de la organización comunitaria.

La pertinencia del caso radica en que condensa tensiones centrales del urbanismo en el conurbano bonaerense: la coexistencia conflictiva entre urbanizaciones cerradas y asentamientos populares; la fragmentación y débil articulación de las políticas estatales; y los riesgos socioambientales derivados de la ocupación desigual del territorio. Desde la perspectiva jurídica, el fallo fue valorado como “ejemplar” en términos de reconocimiento normativo, pero su eficacia estuvo limitada por la falta de cumplimiento efectivo y por la escasa apropiación local del litigio. Esto confirma que la justiciabilidad de los derechos sociales depende no solo de la decisión judicial, sino también de la capacidad estatal de implementar resoluciones y de la existencia de actores sociales organizados que sostengan la demanda.

A diferencia de otros procesos de movilización socio-legal en el país, en Villa Garrote la débil organización comunitaria y la distancia entre agendas externas y preocupaciones cotidianas restringieron la productividad política y territorial del litigio. En este sentido, el caso permite reflexionar sobre el carácter ambivalente de la judicialización: habilita el reconocimiento institucional de demandas históricamente invisibilizadas, pero también corre el riesgo de reducirse a un expediente burocrático sin efectos sustantivos en el territorio.

El caso también pone de relieve la importancia de considerar no solo el marco jurídico, sino también los entramados sociales, históricos y simbólicos en los que los litigios estratégicos se inscriben. En Villa Garrote, las memorias de movilización, las trayectorias organizativas previas y los procesos de estigmatización asociados a la precariedad urbana condicionaron tanto la recepción local del juicio como la forma en que sus efectos se desplegaron en el territorio. Ignorar estas dimensiones supone perder de vista que los conflictos habitacionales son, además de disputas normativas, luchas por reconocimiento, legitimidad y visibilidad en la esfera pública.

Finalmente, el estudio aporta al campo de la sociología jurídica y de las políticas habitacionales al mostrar que los litigios estratégicos en torno al derecho al hábitat son necesarios pero insuficientes. Su eficacia depende de tres factores: la articulación con dinámicas de participación territorial, la voluntad política y administrativa del Estado de ejecutar las medidas ordenadas, y la capacidad de alinear agendas externas con las demandas locales. Al iluminar estas tensiones, el caso de Villa Garrote contribuye a una reflexión más amplia sobre los alcances y límites del litigio estructural y de las sentencias dialógicas en contextos de desigualdad urbana en América Latina.

Referencias

Abramovich, V. (2007). Acceso a la justicia y nuevas formas de participación en la esfera política. *Estudios Socio-Jurídicos*, 9, 9-33. ↑↑

Arcidiácono, P. y Gamallo, G. (2024). *La otra ventanilla: Judicialización de conflictos sociales en Argentina*. Eudeba. ↑↑

Benko, G. (2000). Estrategias de comunicación y marketing urbano. *EURE Revista de Estudios Urbano Regionales*, 26(79). <https://doi.org/10.4067/s0250-71612000007900004> ↑↑

Bourdieu, P. y Wacquant, L. (1995). *Por una antropología reflexiva*. Grijalbo. ↑↑

Brandão Timo, P. (2017). Desarrollo, hábitat digno y derechos humanos en la Argentina. En C. Rodríguez Garavito (Comp.), *Por un medio ambiente sano que promueva los derechos humanos en el Sur Global* (pp. 189-214). Siglo XXI Editores. ↑↑

Brikman, D. (2019). Judicialización de los conflictos urbanos. Las lógicas del Poder Judicial, sus efectos y productividad en el caso de Villa 15, en la ciudad de Buenos Aires (CABA). *Revista de Direito da Cidade*, 11(3), 225-255. <https://doi.org/10.12957/rdc.2019.39367> ↑↑

Centro de Estudios Legales y Sociales. (2008). *La lucha por el derecho. Litigio estratégico y derechos humanos*. Siglo XXI Editores. ↑↑

Centro de Estudios Legales y Sociales. (2013). *Derechos humanos en argentina informe 2013*. Siglo XXI Editores. ↑↑

Centro de Estudios Legales y Sociales. (2019). *Derechos humanos en la Argentina: Informe 2019*. Siglo XXI Editores. ↑↑

Coral Díaz, A. M., Londoño Toro, B. y Muñoz-Ávila, L. M. (2010). El concepto de litigio estratégico en América Latina: 1990-2010. *Vniversitas*, 51(121), 49-75. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.vj59-121.clea> ↑↑

Cravino, M. C. (2019). Justicia y política de hábitat en la Ciudad de Buenos Aires en desalojos de ocupaciones de suelo: Papa Francisco y Elefante Blanco. *Derecho y Ciencias Sociales*, (21), e058. <https://doi.org/10.24215/18522971e058> ↑↑

Cravino, M. C. y Fainstein, C. (2017). Disputas por el acceso al ambiente sano y a la vivienda en la ribera del Riachuelo: Derechos de los vecinos, acción de la justicia y políticas públicas. En C. Cravino (Comp.), *Detrás de los conflictos: Estudios sobre desigualdad urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 53-113). UNGS. ↑↑

De Mattos, C. A. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202> ↑↑

Delamata, G. (2020). Hábitat y movilización legal. Judicialización y participación en las villas de Buenos Aires. *Revista Electrónica Instituto de Investigaciones Ambrosio L. Gioja*, (24), 42-68. ↑↑

El riesgo del country vecino. (2016, junio 30). Página/12. <https://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-303012-2016-06-30.html> ↑ ↑

Fainstein, C. (2024). Usos locales del derecho en el marco de la judicialización de conflictos urbano ambientales. *Perspectivas Revista de Ciencias Sociales*, 9(17). <https://doi.org/10.35305/prcs.v9i17.782> ↑ ↑

Fernández, L. (2015). Expansión urbana y sus impactos en los servicios ecológicos en la cuenca del río Luján. En P. Pintos y P. Narodowski (Eds.), *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (2ª ed. reimp., pp. 67-85). Imago Mundi. ↑ ↑

Garavito, C. R. (2013). El activismo dialógico y el impacto de los fallos sobre derechos sociales. *Revista Argentina de Teoría Jurídica*, 14(2), 1-27. <https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/10619> ↑ ↑

Girola, M. F. (2007). El surgimiento de la megarurbanización Nordelta en la Región Metropolitana de Buenos Aires: consideraciones en torno a las nociones de ciudad-fragmento y comunidad purificada. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 22(2), 363-397. <https://doi.org/10.24201/edu.v22i2.1283> ↑ ↑

Gnädinger, S. (2016, junio 27). *Barrio Garrote: un fallo obliga a Tigre y a la provincia a garantizar los servicios básicos. Que Pasa Web.* <https://www.quepasaweb.com.ar/garrote-fallo-tigre-provincia-garantizar-servicios/> ↑ ↑

Habitar Argentina. (2016, junio 26). *Un fallo a favor de los vecinos/as del barrio Garrote.* Habitar Argentina. <http://habitarargentina.blogspot.com/2016/06/un-fallo-favor-de-los-vecinosas-del.html> ↑ ↑

Harvey, D. (2007). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. En D. Harvey (Ed.); C. Piña Aldao (Trad.), *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica* (pp. 3-17). Akal. ↑ ↑

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana.* Akal. ↑ ↑

Ingold, T. (2017). ¡Suficiente con la etnografía! *Revista Colombiana de Antropología*, 53(2), 143-159. <https://doi.org/10.22380/2539472x.120> ↑ ↑

Iuso, R. D. (2017). *La historia como atractivo turístico en la localidad de Tigre (AMBA).* [Conferencia]. XVI Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia. Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, Argentina. ↑ ↑

Jaramillo, S. (1993). Desenvolvimiento de la discusión sobre la urbanización latinoamericana: Hacia un nuevo paradigma de interpretación. En L. M. Cuervo y S. Jaramillo (Eds.), *Urbanización Latinoamericana. Nuevas perspectivas* (pp. 9-44). Escala. ↑ ↑

Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio.* Capitán Swing. ↑ ↑

Melé, P. (2016). ¿Qué producen los conflictos urbanos? En F. Carrón y J. Era (Eds.), *El derecho a la ciudad en América Latina, Visiones desde la política* (pp. 127-157). UNAM. ↑ ↑

Nosetto, L. (2014). Reflexiones teóricas sobre la judicialización de la política argentina. *Documentos y*

Aportes en Administración Pública y Gestión Estatal, (23), 93-123. ↑ ↑

Offe, C. (1990). *Contradicciones en el estado de Bienestar*. Alianza. ↑ ↑

Oszlak, O. (2017). *Merecer la ciudad*. EDUNTREF. ↑ ↑

Pintos, P. y Narodowski, P. (2015). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (2ª ed. rev.). Imago Mundi. ↑ ↑

Pugliese, L. y Sgroi, A. (2015). El papel de la administración en la aprobación de las urbanizaciones cerradas en humedales: una institucionalidad borrosa. Análisis del marco legal y normativo. En P. Pintos y P. Narodowski (Eds.), *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (2ª ed. rev., pp. 123-164). Imago Mundi. ↑ ↑

Pírez, P. (2018). Distribución, insolvencia y urbanización popular en América Latina. *Revista de Geografía Espacios*, 8(15), 67-93. <https://doi.org/10.25074/07197209.15.1034> ↑ ↑

Rockwell, E. (2011). *La experiencia etnográfica. Historia y cultura en los procesos educativos*. Paidós. ↑ ↑

Rodríguez, M. F. (2020). Judicialización y conflictos urbanos: un recorrido por el Playón de Chacarita. En S. I. Sánchez, M. Robertazzi, y C. F. Guebel (Eds.), *La desintegración de la Ciudad: Políticas urbanas recientes en la Ciudad de Buenos Aires* (pp. 69-80). ISU. ↑ ↑

Rogers, T. B. (2022). Una cartografía del derecho a la vivienda en la Corte Cuprema de Justicia de la Nación Argentina (2013-2020). *Derecho y Ciencias Sociales*, (27), e107. <https://doi.org/10.24215/18522971e107> ↑ ↑

Rolnik, R. y Dapena, L. (2014). Neoliberalismo reciente: la financiarización de la vivienda propia y el derecho a la vivienda. *Bitácora Urbano Territorial*, 24(1), 1-21. ↑ ↑

Ríos, D. (2009). Espacio urbano y riesgo de desastres: la expansión de las urbanizaciones cerradas sobre áreas inundables de Tigre (Argentina). *Ambiente & Sociedad*, 12(1), 99-114. <https://doi.org/10.1590/s1414-753x2009000100008> ↑ ↑

Ríos, D. M. (2005). Planificación urbana privada y desastres de inundación: Las urbanizaciones cerradas polderizadas en el municipio de Tigre, Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, 5(17), 63-83. ↑ ↑

Smulovitz, C. (2008). La política por otros medios. Judicialización y movilización legal en la Argentina. *Desarrollo Económico*, 48(190/191), 287-305. ↑ ↑

Svampa, M. (2008). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Biblos. ↑ ↑

Whyte, M. (2018). *The association between water pollution and health in children under five in Villa Garrote, Tigre party*. Independent Study Project (ISP) Collection. ↑ ↑

Yacopino, M., Lekerman, V., Campos, N. y Carman, M. (2016). Medio ambiente y urbanizaciones populares: Aportes de la antropología en los procesos judiciales. *Épocas, Revista de Ciencias Sociales y*

Crítica Cultural, 2, 1-15. ↑ ↑

Notas

1 Organización de la Sociedad Civil (OSC) orientada a la promoción y defensa de los derechos humanos, fundada en 1979. A partir de la década de 1980, la lucha por la justicia frente a los crímenes del terrorismo de Estado se amplió a la agenda de violaciones a los derechos humanos en épocas de democracia, relacionada principalmente a la desigualdad social y al acompañamiento de víctimas en la búsqueda de justicia. A partir de un análisis estratégico realizado en 2013, el área de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) del Centro de Estudios Legales y Sociales identificó la cuestión habitacional como uno de los núcleos más complejos y urgentes de la agenda de derechos en Argentina. Esta definición se inscribió en un escenario atravesado por conflictos de alta visibilidad pública (como la causa Mendoza sobre la cuenca Matanza-Riachuelo, los desalojos del Parque Indoamericano y de la villa Papa Francisco, y disputas territoriales vinculadas a urbanizaciones cerradas e inundaciones en el AMBA) que evidenciaban patrones de producción urbana desigual y respuestas estatales signadas por la violencia y la precarización de derechos. ↑

2 Esta empresa estaba asociada a la PDG, el bróker inmobiliario más grande de Latinoamérica (Brandão Timo, 2017) ↑

3 La Ley 14449 “prevé instrumentos para intervenir de manera directa sobre las condiciones urbano-habitacionales deficitarias, para mejorarlas gradualmente, y sobre los procesos de producción y crecimiento de las ciudades, para generar condiciones estructurales para el desarrollo de las políticas de vivienda y hábitat”. Exige cuatro principios rectores de estas políticas: el derecho a la ciudad y a la vivienda; la función social de la propiedad; la gestión democrática de la ciudad, y el reparto equitativo de cargas y beneficios (CELS, 2013, p. 372) ↑

4 Organismo Provincial de Integración Social y Urbana. (2018, septiembre). Borrador de la Evaluación de impacto ambiental y social (EIAS). Programa de Integración Social y Urbana en el Gran Buenos Aires. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. ↑

5 Entre ellos, se mencionaba: “Estudio de Impacto Ambiental, Declaración de Impacto Ambiental, el Plan de obra, Estudio de suelo y el Estudio de no inundabilidad y el expediente de Proyecto de obra presentado ante la Dirección General de Obras Particulares” (28/10/2014 - RESOLUCION REGISTRABLE fs. 103/119). ↑

6 Forman parte los municipios de Vicente López, San Isidro, San Fernando, Tigre, Luján, Exaltación de la Cruz, Campana, San Andrés de Giles, General Rodríguez, Mercedes, Suipacha, Pilar, Escobar, Moreno, José C. Paz y San Antonio de Areco. ↑

7 La articulación del CELS con organizaciones sociales de orientación católica con presencia territorial sostenida (en particular a través de redes vinculadas a Cáritas) permitió canalizar el pedido hacia actores con capacidad de decisión. Una carta del Obispo de San Isidro dirigida a la entonces ministra de Desarrollo Social, Carolina Stanley, formalizó la solicitud de incorporación del barrio, destacando tanto su crítica situación socio-habitacional como la existencia de una resolución judicial previa vinculada al litigio estratégico. La trayectoria compartida entre referentes eclesiales y organismos de derechos humanos, sumada al diseño institucional del OPISU (dependiente de Jefatura de Gabinete y con margen para definir discrecionalmente los barrios a intervenir), facilitó finalmente su incorporación a los programas de integración socio-urbana. ↑