

INVIOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

INFORME DE LA LEY



**INFORME SOBRE EL PROYECTOS
DE LEY DE INVIOLABILIDAD DE LA
PROPIEDAD PRIVADA EN EL
SENADO DE LA NACIÓN**

Ley sobre Inviolabilidad de la Propiedad Privada

Les presentamos un análisis del proyecto de ley impulsado por el Poder Ejecutivo, bajo la órbita del Ministerio de Desregulación y Transformación del Estado, que propone una reforma integral supuestamente destinada a fortalecer el derecho de propiedad en Argentina, pero abarca una variada cantidad de temas.

Ley sobre Inviolabilidad de la Propiedad Privada.....	2
RESUMEN.....	3
DICTAMEN DEL PROYECTO DE LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL SENADO NACIONAL.....	5
Documentación.....	5
ANÁLISIS GENERAL.....	6
1. Régimen de Expropiaciones (Modificación de la Ley N° 21.499).....	6
2. Procesos de Desalojo (Modificación del Código Civil y Comercial y Código Procesal).....	6
3. Tierras Rurales (Modificación de la Ley N° 26.737).....	7
4. Manejo del Fuego (Modificación de la Ley N° 26.815).....	7
5. Registros de la Propiedad Inmueble (Modificación de la Ley N° 17.801).....	7
6. Barrios Populares (Ley N° 27.453 - RENABAP).....	8
RESUMEN FINAL: ¿DERECHO ABSOLUTO O FUNCIÓN SOCIAL?.....	9

RESUMEN

El proyecto de ley impulsado por el Poder Ejecutivo, bajo la órbita del Ministerio de Desregulación y Transformación del Estado, propone una reforma integral supuestamente destinada a fortalecer el derecho de propiedad en Argentina.

Mientras sus defensores sostienen que es la llave para recuperar la seguridad jurídica y atraer inversiones, sus críticos advierten sobre un debilitamiento de la soberanía nacional y de la potestad del Estado para proteger bienes comunes y sectores vulnerables

El proyecto no es una norma aislada, sino que interviene sobre leyes fundamentales del ordenamiento jurídico argentino:

- **Expropiaciones:** Restricciones al Estado. El proyecto redefine la "utilidad pública" bajo criterios estrictos de idoneidad, necesidad y proporcionalidad. Se incorpora el pago del lucro cesante en la indemnización y se exige el pago íntegro previo a la toma de posesión por parte del Estado.
 - Legislación modificada: [Ley de Expropiaciones N° 21.499](#)
- **Desalojos:** El Procedimiento "Sumarísimo" busca acelerar la recuperación de inmuebles mediante un proceso abreviado. Se facilita la restitución inmediata permitiendo al propietario recuperar el bien bajo caución juratoria (declaración bajo juramento), eliminando en muchos casos la necesidad de una garantía económica previa.
 - Legislación modificada: [Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y Código Civil y Comercial de la Nación](#)
- **Tierras Rurales:** Apertura al Capital Extranjero. Se eliminan los límites de extranjerización que impedían que más del 15% del territorio (nacional, provincial o municipal) estuviera en manos extranjeras, así como el tope de 1.000 hectáreas por titular en la zona núcleo.
 - Legislación modificada: [Ley de Tierras Rurales N° 26.737](#)
- **Manejo del Fuego:** Cambio en el Uso del Suelo. Deroga las restricciones que impedían la venta o el cambio de uso del suelo en tierras incendiadas por plazos de hasta 60 años. Si bien el dictamen del Senado mantuvo protecciones para bosques nativos, se flexibiliza el uso en áreas rurales.

- Legislación modificada: [Ley de Manejo del Fuego N° 26.815](#)
- **Registros de la Propiedad:** Digitalización y Plazos Establece la obligatoriedad de plazos máximos (30 días) para el control de legalidad registral y promueve la implementación de la firma digital y la Ventanilla Única Federal Inmobiliaria
- Legislación modificada: [Ley de Registro de la Propiedad Inmueble N° 17.801](#)

DOCUMENTACIÓN¹

- [Orden del Día 104/26](#)
- [Orden del Día 104/26 Anexo](#)
- [Orden del Día 104/26 Anexo II](#)
- [Versión Taquigráfica](#)
- [Video de la reunión](#)

NOTAS PERIODÍSTICAS

- [Duras críticas de la Iglesia a un proyecto de Javier Milei sobre la propiedad privada: "Debilita la potestad del estado"](#)
- [Ley sobre la inviolabilidad de la propiedad privada: 5 claves del proyecto](#)
- [Obtuvo dictamen en el Senado el proyecto de ley de "Inviolabilidad de la Propiedad Privada"](#)

¹ <https://www.senado.gob.ar/upload/archivo/58492>

DICTAMEN DE MAYORÍA DEL PROYECTO DE LEY DE INVIOLEABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL SENADO NACIONAL

Las comisiones de Asuntos Constitucionales y de Legislación General se reunieron en forma conjunta los días 20 de mayo y 6 de junio para dar continuidad al tratamiento del proyecto de ley enviado por el Poder Ejecutivo Nacional. Se emitió un dictamen de mayoría, con modificaciones al texto original, y dos de minoría.

La plenaria, encabezada por la presidente de Legislación General, Nadia Judith Márquez, y la vicepresidente de Asuntos Constitucionales, María Florencia López, se realizó con el siguiente temario:

[EXPTE. PE-13/2026 MENSAJE N° 22/26 Y PROYECTO DE LEY SOBRE INVIOLEABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA.](#)

Al inicio de la reunión, la presidente del bloque oficialista, Patricia Bullrich, detalló una serie de modificaciones propuestas al proyecto en estudio y señaló la voluntad de poner a la firma un dictamen tras el debate. En tanto, desde la oposición se planteó una serie de objeciones y la presentación de un dictamen alternativo.

Al cierre de la reunión, tras más de dos horas de debate, la senadora Márquez informó que el dictamen de mayoría ya contaba con diez firmas por parte de la comisión de Asuntos Constitucionales y nueve firmas por parte de la comisión de Legislación General.

DICTAMEN DE MINORÍA DEL PROYECTO DE LEY DE INVIOLEABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL SENADO NACIONAL

El **dictamen de minoría** respecto al proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada (Expediente 13/26) fue presentado en el Senado el 3 de junio de 2026 por un bloque de senadores de la oposición (entre ellos Recalde, Kirchner, Bensusán y Capitanich). Este dictamen propone el **rechazo total** del proyecto impulsado por el Poder Ejecutivo y presenta un texto alternativo titulado "Garantías para el acceso real y efectivo al ambiente y a la propiedad para todos los habitantes del suelo argentino".

ANÁLISIS GENERAL

1. Régimen de Expropiaciones (Modificación de la Ley N° 21.499)

El proyecto introduce una visión restrictiva de la potestad expropiatoria del Estado, buscando equilibrar el interés colectivo con el resguardo patrimonial del individuo.

- **Utilidad Pública:** La declaración debe ser ahora "específica y concreta", acreditando que la medida es **idónea, necesaria y proporcional** para alcanzar el fin perseguido.
- **Indemnización Ampliada:** Se incluye el reconocimiento del **lucro cesante** (ganancia dejada de percibir), que el dictamen del Senado limitó inicialmente al 30% del valor del daño emergente, salvo prueba en contrario. También se garantiza la actualización por inflación y la aplicación de tasas de interés comerciales.
- **Pago Previo:** No se permite la transferencia de dominio al Estado sin el **pago íntegro previo** de la indemnización.

Por otro lado, el dictamen de minoría del Senado propone, en contraste, un régimen de "**Grandes Expropiaciones**" para proyectos de gran escala, que requeriría obligatoriamente una **Consulta Popular No Vinculante** y una Audiencia Pública previa.

2. Procesos de Desalojo (Modificación del Código Civil y Comercial y Código Procesal)

La reforma busca acelerar la recuperación de la posesión de un inmueble disminuyendo los plazos de restitución.

- **Trámite Sumarísimo:** Se establece el proceso más breve del Código Procesal para estas causas.
- **Restitución Inmediata:** El juez puede ordenar la entrega del bien en cualquier estado del juicio si el derecho del propietario es verosímil, utilizando una **caución juratoria** (declaración bajo juramento) en lugar de una garantía económica real.
- **Vulnerabilidad:** El Senado incorporó que, en casos con menores, personas con discapacidad o adultos mayores, el juez debe dar intervención a organismos de protección y otorgar un plazo (de hasta 10 días según algunas propuestas) para buscar soluciones habitacionales transitorias antes del lanzamiento.
- **Locaciones:** Para desalojos por falta de pago, se extendió el plazo de intimación previa de 3 a **10 días corridos**.

El dictamen de minoría critica lo que considera una visión "mercantilista" de la tierra que ignora la crisis habitacional estructural y propone:

- **Ley 24.374:** Propone mantener el plazo de **3 años** de ocupación pacífica para acceder a la regularización dominial, rechazando la extensión a 10 años que pretendía la mayoría.
- **Desalojos:** Cuestiona la equiparación de "usurpadores" con personas que tienen un vínculo contractual previo, advirtiendo que los procesos sumarísimos sin diferenciar situaciones vulneran derechos adquiridos en un contexto de emergencia habitacional.

3. Tierras Rurales (Modificación de la Ley N° 26.737)

Este es uno de los puntos más controvertidos, pues elimina las barreras al capital privado extranjero en el mercado de tierras.

- **Eliminación de Límites:** Se derogan los topes que impedían que más del **15% del territorio** (nacional, provincial o municipal) estuviera en manos extranjeras, así como el límite de **1.000 hectáreas** en la zona núcleo.
- **Soberanía y Recursos:** Se mantienen prohibiciones para que **Estados extranjeros** compren tierras, salvo autorización del Ejecutivo y pedido de la provincia. Sin embargo, críticos como el CELS y la Iglesia advierten que la desregulación pone en riesgo bienes estratégicos como **reservas de agua dulce, glaciares y biodiversidad**.
- **Regulación propia:** Las provincias adquieren la facultad de **autorizar, regular o vetar** las ventas de parcelas a extranjeros dentro de su jurisdicción.
- **Definición de límites:** Cada provincia deberá regular mediante sus propias legislaturas los límites específicos respecto a la **nacionalidad** de los titulares, el **porcentaje de superficie** por persona y cualquier forma de regionalización o división geográfica dentro de su territorio.
- **Criterios de aplicación:** Al establecer estas leyes, las provincias deben considerar la localización de los inmuebles, el perfil y capacidad de uso del suelo, los proyectos a ejecutarse y la normativa de protección ambiental y biodiversidad vigente.

Una mirada crítica a los fundamentos del proyecto, que hablan de fortalecer el federalismo y permitir que cada región decida cómo atraer inversiones según sus necesidades productivas, se expresa en el **dictamen de minoría** evalúa el proyecto de mayoría como un "plan de extranjerización de tierras" y propone:

- **Recursos estratégicos:** La minoría exige prohibiciones explícitas para que

extranjeros (especialmente Estados extranjeros) adquieran tierras que contengan **reservas de agua dulce, glaciares, fuentes de energía o yacimientos minerales**.

- **Federalismo:** Sostiene que delegar la regulación de tierras rurales a las provincias no es federalismo real, sino una "**fragmentación del poder territorial**" que debilita la soberanía nacional frente a capitales foráneos.
- **No Regresividad:** Califica las modificaciones a la Ley de Manejo del Fuego como "francamente contrarias a la Constitución", violando el principio de **no regresividad ambiental** y el [Acuerdo de Escazú](#)² al eliminar protecciones en humedales y zonas incendiadas.

4. Manejo del Fuego (Modificación de la Ley N° 26.815)

La reforma altera las restricciones sobre el uso de suelos que han sufrido incendios, buscando evitar que la prohibición de venta paralice la actividad económica.

- **Reducción de Veda:** El proyecto original elimina las prohibiciones de cambio de uso de suelo para áreas rurales. El Senado moderó esto manteniendo la protección de **60 años para bosques nativos** (para evitar especulación inmobiliaria), pero eliminó el plazo de 30 años de veda para la venta o cambio de uso en **tierras rurales y de pastoreo**.
- **Crítica Ambiental:** Organizaciones advierten que esto podría incentivar incendios intencionales para habilitar tierras para proyectos inmobiliarios o agropecuarios, afectando el derecho constitucional a un ambiente sano.

5. Registros de la Propiedad Inmueble (Modificación de la Ley N° 17.801)

Apunta a la modernización tecnológica y la eficiencia administrativa en la gestión de títulos.

- **Digitalización:** Se habilita legalmente el uso de **documentación y firma digital** para todos los trámites registrales.
- **Plazos Perentorios:** La reglamentación local deberá fijar un plazo máximo de **30 días** para que el Registro cumpla con el control de legalidad de los documentos presentados.
- **Interoperabilidad:** Se crea el **Consejo Federal de Registros** y una **Ventanilla Única Federal Inmobiliaria** para que ciudadanos y profesionales puedan gestionar informes y certificados de cualquier jurisdicción del país de forma

² <https://www.argentina.gob.ar/jefatura/turismo-y-ambiente/ambiente/articulacion-ambiental/acuerdo-de-escazu>

centralizada.

6. Barrios Populares (Ley N° 27.453 - RENABAP)

Aunque el **proyecto original del Ejecutivo** proponía facilitar desalojos inmediatos en estas zonas, el debate en comisiones del Senado resultó en el **retiro de este capítulo**. Por lo tanto, se mantienen las protecciones actuales que suspenden los desalojos en barrios populares hasta **octubre de 2032**. El CELS y la Iglesia habían advertido que la reforma original agravaba la inseguridad jurídica de los sectores más vulnerables.

El texto alternativo, **dictamen de minoría**, incorpora un capítulo de emergencia para la regularización dominial de inmuebles ya expropiados antes de diciembre de 2025 en barrios populares. Busca garantizar que las familias en situación de vulnerabilidad puedan acceder a la titularidad mediante planes de pago sociales donde la cuota no supere el 20% de sus ingresos.

RESUMEN FINAL: ¿DERECHO ABSOLUTO O FUNCIÓN SOCIAL?

Desde una perspectiva del **Gobierno Nacional**, la ley es vista como un paso hacia la modernidad, corrigiendo décadas de intervencionismo que "erosionaron progresivamente la seguridad jurídica". Argumentan que un desalojo rápido protege al pequeño ahorrista y que la apertura de tierras rurales atrae el capital necesario para el desarrollo productivo.

Sin embargo, desde una **óptica social y ambiental**, el proyecto no está exento de críticas severas:

- **Debilitamiento del Estado:** La Conferencia Episcopal Argentina advierte que el proyecto "debilita la potestad del Estado" para planificar el territorio y proteger el interés comunitario frente a intereses privados.³
- **Soberanía en riesgo:** La derogación de la Ley de Tierras es señalada como un "proyecto de extranjerización" que pone en manos de otros estados o empresas extranjeras bienes estratégicos como reservas de agua dulce y biodiversidad.⁴
- **Regresión habitacional:** Organizaciones como el CELS alertan que facilitar los desalojos sin salvaguardas habitacionales robustas agrava la crisis de los barrios populares y comunidades indígenas.⁵

La discusión aparece como difícil porque la ley contiene temas distintos con repercusiones muy diversas.

El tratamiento del proyecto en el recinto del Senado estaba previsto para el 25 de junio de 2026, pero la convocatoria fue suspendida debido a que el oficialismo no logró reunir los votos necesarios para el quórum.

Nuevamente iba a ser tratado en el Senado en la sesión del jueves 16 de julio. Sin embargo, la jefa de la bancada oficialista, Patricia Bullrich, pidió aplazar el tratamiento hasta la sesión del 6 de agosto.

Seguiremos atentos a la evolución legislativa de este proyecto.

EQUIPO DEL OBSERVATORIO LEGISLATIVO

³ Clarín - [Duras críticas de la Iglesia a un proyecto de Javier Milei sobre la propiedad privada](#)

⁴ Página 12 - [¿Qué hay detrás del proyecto de ley de inviolabilidad de la propiedad privada?](#)

⁵ CELS - [Proyecto de inviolabilidad de la propiedad privada. Restricción del derecho al ambiente y a la vivienda](#)