



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Año de la Grandeza Argentina

Nota

Número: NO-2026-30833888-APN-SECAE#JGM

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Viernes 27 de Marzo de 2026

Referencia: Nota del Mensaje N° 22/2026

A: LA SEÑORA PRESIDENTE DEL HSN (Dra. Victoria Eugenia VILLARRUEL),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

SEÑORA PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de remitirle adjunto al presente el Original del Mensaje N° 22/2026 y Proyecto de Ley por el que se propone la modificación de diversos cuerpos normativos con la finalidad de eliminar restricciones ilegítimas que limitan el contenido esencial del derecho de propiedad, fortalecer su protección y profundizar en el camino de promover la seguridad jurídica.

Sin otro particular saluda atte.



Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2026.03.27 00:23:49 -03:00

Guillermo Ignacio DEVITT
Secretario
Secretaría de Asuntos Estratégicos
Jefatura de Gabinete de Ministros



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Año de la Grandeza Argentina

Mensaje

Número: MEN-2026-22-APN-PTE

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jueves 26 de Marzo de 2026

Referencia: Mensaje - LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

AL H. CONGRESO DE LA NACIÓN:

Tengo el agrado de dirigirme con el objeto de someter a su consideración un proyecto de ley por el que se propone la modificación de diversos cuerpos normativos con la finalidad de eliminar restricciones ilegítimas que limitan el contenido esencial del derecho de propiedad, fortalecer su protección y profundizar en el camino de promover la seguridad jurídica.

La propiedad privada ocupa un lugar central en el sistema constitucional argentino. El artículo 17 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL consagra su inviolabilidad y establece que nadie puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley y previa indemnización.

En este marco, el derecho de propiedad no solo protege intereses individuales, sino que constituye un presupuesto esencial para el desarrollo económico, la inversión, la previsibilidad y la autonomía personal. La CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN ha sostenido reiteradamente que la garantía del artículo 17 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL no se limita a la titularidad formal del bien, sino que se extiende a su contenido económico, y comprende el uso, el goce y la disposición de este.

En línea con lo antedicho, la protección de este derecho no solo busca asegurar el correcto desarrollo individual, sino que es un aporte para la vivencia en sociedad, estableciendo las condiciones necesarias para el progreso. En este sentido, el doctor BADENI sostuvo que: “La libertad de propiedad, como cada una de las especies del género libertad, constituye uno de los atributos más importantes del hombre, que le permite satisfacer una amplísima gama de necesidades, tanto de índole material como espiritual, de carácter individual o social. Desprovisto de ese atributo por obra de la ley positiva, el hombre tendrá sumamente restringido su campo de desarrollo y creatividad, lo que genera un grave perjuicio para la sociedad en orden a su progreso y bienestar” (BADENI, Gregorio, Manual de Derecho Constitucional, La Ley, Buenos Aires, 2011).

En definitiva, un Estado que se olvida de proteger la vida, la libertad y la propiedad de sus ciudadanos es un Estado que se olvida de cumplir con el rol para el cual fue fundado e impide el correcto progreso individual y de

toda la sociedad.

En la realidad de nuestro país se advierte que hace tiempo que el derecho de propiedad, lejos de encontrar un correcto resguardo alineado con la manda constitucional, ha sufrido excesivas restricciones.

Esto último se proyecta, principalmente, en la faz legislativa. En particular, se pueden observar regulaciones que no respetan correctamente el derecho de propiedad, las que, en conjunto con la proliferación de regímenes y la superposición normativa, han generado limitaciones inconstitucionales e inseguridad jurídica. Este fenómeno se traduce en incertidumbre y litigiosidad creciente.

La evidencia empírica confirma este diagnóstico. Los indicadores internacionales, como el Índice de Libertad Económica elaborado por la "Heritage Foundation", muestran un deterioro sostenido en la protección de los derechos de propiedad en la REPÚBLICA ARGENTINA durante periodos anteriores. Si bien en 2026 el indicador alcanzó el punto más alto en VEINTITRÉS (23) años, aun con las mejoras del último año en las libertades económicas, los derechos de propiedad privada son de los más bajos en el indicador, con un valor de CUARENTA Y UN (41) puntos, debajo del promedio mundial de CINCUENTA Y DOS (52) puntos.

Es decir, el nivel alcanzado continúa por debajo de promedios internacionales y evidencia la necesidad de reformas estructurales que fortalezcan el marco institucional.

En definitiva, la normativa vigente presenta limitaciones, inconsistencias, superposiciones y desajustes que afectan la previsibilidad y el adecuado resguardo del derecho de propiedad.

Estas disfuncionalidades incrementan los costos de transacción y, en determinados casos, impactan de manera desproporcionada sobre el contenido esencial de los derechos involucrados, debilitando los incentivos a la inversión y al desarrollo de actividades productivas.

En línea con la necesidad de revertir este escenario y consolidar un marco normativo más claro, coherente y previsible, el presente proyecto de ley propone la revisión y adecuación de aquellas normas que inciden de manera directa en la protección y el ejercicio del derecho de propiedad, con el objetivo de asegurar su efectiva vigencia conforme a los principios constitucionales que lo consagran.

En este contexto, la iniciativa persigue una readecuación normativa que restablezca equilibrios, elimine distorsiones y refuerce la coherencia del sistema jurídico. A tales fines, el proyecto se estructura sobre los siguientes ejes: el fortalecimiento de las garantías constitucionales en el régimen expropiatorio, la reforma del proceso de desalojo, la modificación del Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana, la revisión de las restricciones del régimen de tierras rurales, la adecuación del régimen de manejo del fuego y la modernización del régimen registral inmobiliario.

En primer lugar, se propone reformar la Ley N° 21.499 para asegurar que las garantías constitucionales en materia expropiatoria sean contestes con lo dispuesto por el artículo 17 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

En concreto, se incorpora expresamente la exigencia de que la declaración de utilidad pública, que será de interpretación restrictiva, cumpla con los estándares de idoneidad, necesidad y proporcionalidad. Esta incorporación explícita la aplicación directa del principio de razonabilidad, imponiendo al legislador y a la administración la carga de justificar que la expropiación constituye el medio menos restrictivo para alcanzar el interés público, de modo tal que se respete el artículo 28 de la Ley Fundamental.

También se establecen criterios objetivos para la determinación del valor del bien, tomando como referencia la fecha inmediatamente anterior a cualquier acto estatal que pueda influir en su cotización. De este modo, se evitará que la propia actuación estatal distorsione el valor del bien en perjuicio del expropiado, con lo cual se garantiza un justiprecio real.

Asimismo, se regula con mayor precisión el alcance de la indemnización, con inclusión del lucro cesante cuando sea consecuencia directa e inmediata de la expropiación y se encuentre debidamente acreditado.

Se incorpora, además, un mecanismo de actualización del monto indemnizatorio que contempla la evolución de los precios y una tasa de interés comercialmente razonable, con el objeto de preservar su valor real hasta el momento del efectivo pago. Esta previsión resulta indispensable en contextos inflacionarios, a fin de evitar que la indemnización se torne ilusoria.

Finalmente, se refuerza el rol del control judicial, se asegura la valoración fundada de la prueba técnica y se garantiza el debido proceso.

Por otra parte, el proyecto de ley redefine el régimen de ocupación temporánea y establece límites claros que preserven su carácter excepcional, de modo tal que se evite que este instituto sea utilizado como un mecanismo alternativo a la expropiación, como forma de elusión de las garantías del mencionado artículo 17 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Se introducen restricciones temporales estrictas, requisitos de motivación y condiciones precisas para su eventual prórroga, y se exigirá la acreditación concreta de la necesidad pública, la inexistencia de alternativas menos lesivas y la proporcionalidad de la medida. En concreto, se prevé que la ocupación temporánea anormal no podrá extenderse por más de SESENTA (60) días y con la posibilidad de extenderlo por única vez por TREINTA (30) días más.

Asimismo, se modifica la figura de la expropiación irregular, mediante la incorporación de supuestos en los que el Estado, sin transferir formalmente el dominio, priva sustancialmente al titular de las facultades esenciales del derecho de propiedad.

Como segundo eje se pone el foco en que la protección del derecho de propiedad demanda la existencia de mecanismos procesales eficaces. La demora en la restitución de un inmueble frente a una ocupación ilegítima implica, en los hechos, una privación del derecho sin indemnización, lo cual resulta incompatible con la garantía de inviolabilidad dispuesta por nuestra Ley Suprema.

En este sentido, el proyecto introduce reformas al CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN y al CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, a fin de establecer la tramitación por vía sumarísima del proceso de desalojo e incorporar mecanismos de restitución anticipada del inmueble en supuestos de verosimilitud del derecho, bajo caución juratoria y con control judicial suficiente.

Asimismo, se modernizan los sistemas de notificación, por medio de la incorporación del domicilio electrónico, y se fortalecen las facultades del juez para identificar ocupantes y asegurar la eficacia de las decisiones.

Por medio de esta propuesta se procura asegurar la celeridad procesal en armonía con el derecho al debido proceso. De este modo, se logrará un sano equilibrio entre el respeto al derecho de propiedad, garantizar herramientas eficaces para su protección y evitar tanto la indefensión como los abusos.



Como tercer eje, en lo que respecta al Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana, se propicia la modificación de la Ley N° 27.453 y sus modificatorias.

La mencionada ley estableció un modelo de intervención basado en la declaración de utilidad pública de los inmuebles incluidos en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP), la eventual expropiación de los mismos y la implementación de un régimen especial de regularización dominial, complementado con la suspensión de desalojos y la fijación de condiciones específicas para el acceso, uso y disposición de los inmuebles.

De este modo se pretendió dar una solución en lo vinculado a la irregularidad en la tenencia de propiedades inmuebles. Sin embargo, lejos de lograr su objetivo, luego de más de SIETE (7) años desde la entrada en vigencia de la ley, tan solo un CERO COMA CERO OCHO POR CIENTO (0,08 %) del suelo de los barrios populares a los que apunta la norma tiene título de propiedad privada, es decir, un número extremadamente bajo de sus habitantes posee título de propiedad sobre la tierra que habita.

En definitiva, la implementación del régimen no ha permitido avanzar de manera significativa en la transferencia efectiva del dominio a los ocupantes, lo que evidencia la existencia de restricciones relevantes tanto en su diseño como en su aplicación.

En particular, se propone sustituir el esquema centralizado por un modelo que reconozca no solo el rol del ESTADO NACIONAL, sino también el rol preponderante de las Provincias, los Municipios y la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES en la implementación de los procesos de regularización dominial, en línea con el sistema constitucional de distribución de competencias. En este marco, el ESTADO NACIONAL mantiene un rol de coordinación, asistencia técnica y definición de lineamientos generales.

Asimismo, se prevé que las autoridades competentes deberán diseñar e implementar mecanismos de regularización dominial que aseguren condiciones de accesibilidad, seguridad en la tenencia y razonabilidad, mediante procedimientos ágiles y adaptados a las realidades locales, promoviendo la utilización de instrumentos jurídicos idóneos previstos en el ordenamiento vigente.

A tal efecto, el sistema jurídico argentino ya contempla diversas herramientas aplicables según la situación de cada inmueble, tales como los regímenes de prescripción adquisitiva -administrativa y judicial-, la declaración de vacancia, los convenios urbanísticos y los mecanismos propios del derecho local, los cuales, adecuadamente articulados, permiten abordar de manera más eficiente y flexible la heterogeneidad de los casos comprendidos en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP).

En este marco, la reforma propuesta no genera un vacío normativo, sino que sustituye un esquema único y rígido por un sistema de instrumentos diversos, cuya aplicación deberá ser coordinada entre las distintas jurisdicciones, conforme a sus competencias y capacidades.

Del mismo modo, la iniciativa procura remover restricciones que, en la práctica, han limitado el pleno ejercicio del derecho de propiedad por parte de los beneficiarios del régimen, afectando su capacidad de acceso al crédito, de desarrollo de actividades económicas y de integración efectiva al tejido urbano.

En definitiva, se promueve un abordaje basado en soluciones progresivas, coordinadas y adaptadas a cada situación particular, en articulación con las jurisdicciones locales.

Por su parte, la modificación del artículo 12 de dicha ley se orienta a asegurar que la ejecución de obras se rija por



criterios de eficiencia, transparencia e igualdad, permitiendo la participación de todos los actores en condiciones equitativas, sin perjuicio de la posibilidad de promover la participación de actores locales en los términos que se establezcan en cada caso.

La reforma se inscribe en un proceso de revisión y adecuación del régimen vigente, orientado a garantizar que la política de integración socio-urbana se efectúe bajo modalidades más eficaces, sostenibles y acordes a las capacidades institucionales existentes.

Como cuarto eje, el proyecto propone modificar la Ley del Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales N° 26.737 y su modificatoria, con el objeto de eliminar restricciones generales que resultan desproporcionadas.

Cabe precisar, en este punto, que la situación jurídica vigente en lo referido a esta norma es particular. La Ley N° 26.737 fue derogada mediante el artículo 154 del Decreto N° 70 del 20 de diciembre de 2023. Sin embargo, los efectos de dicha derogación se encuentran actualmente suspendidos en virtud de una medida cautelar dictada en el marco de un proceso judicial.

En consecuencia, y hasta tanto exista un pronunciamiento definitivo, subsiste un escenario de incertidumbre respecto de la vigencia efectiva del régimen legal aplicable.

En efecto, mientras el proceso judicial tiene por objeto el control de constitucionalidad de una legítima medida excepcional dictada por el PODER EJECUTIVO NACIONAL, el proyecto que se remite canaliza el debate en el ámbito propio del PODER LEGISLATIVO DE LA NACIÓN, a fin de que, mientras el PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN define el fondo de la cuestión, se eliminen restricciones irrazonables.

En el año 2011 se sancionó la Ley del Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales N° 26.737. Por medio de esta norma se dispusieron limitaciones a la titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales.

Sin embargo, esto implicó una limitación irrazonable que, lejos de constituir una verdadera protección, conllevó un condicionamiento y desincentivo de la inversión internacional, principalmente en el ámbito agropecuario, uno de los principales sectores productivos del país, reconocido internacionalmente por su calidad en todo tipo de productos.

La reforma propone modificar el enfoque y concentrar los controles en aquellos supuestos en los que se vean involucrados Estados extranjeros o entidades vinculadas a ellos. De este modo, se asegurará un correcto resguardo de la soberanía y la seguridad nacional.

La propuesta resulta coherente con lo pretendido por nuestros convencionales constituyentes hace más de CIENTO SETENTA (170) años, quienes reconocieron el valor de la inversión extranjera como motor del desarrollo nacional. De este modo, se promueve el desarrollo y se asegura el correcto respeto de lo dispuesto por la CONSTITUCIÓN NACIONAL en sus artículos 20 y 25, en armonía con el derecho de propiedad.

El quinto eje del proyecto, vinculado a la Ley de Manejo del Fuego N° 26.815 y sus modificatorias, propone restablecer un equilibrio entre la protección ambiental y el derecho de propiedad.

Actualmente, a partir de la modificación introducida a la ley en cuestión en el año 2020, se impide modificar el uso de inmuebles en caso de incendios por plazos extremadamente prolongados, bajo el amparo de garantizar la

correcta restauración.

Sin embargo, estas limitaciones no son sino irrazonables y afectan al ejercicio del derecho de propiedad dado que, en los hechos, se ha demostrado que no resultan eficientes para alcanzar la finalidad perseguida.

En concreto, se propone establecer un esquema que proteja de modo razonable y apoyado en criterios científicos, descartando herramientas que no constituyen una protección real, sino prohibiciones innecesarias.

En este sentido, la modificación se orienta a delimitar con mayor precisión el alcance de la restricción, circunscribiéndola a las superficies comprendidas en el régimen de la Ley N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos y a los bosques no productivos alcanzados por la Ley de Defensa de la Riqueza Forestal N° 13.273 (t.o. Decreto N° 710/95). De este modo, se procura restablecer la coherencia del sistema normativo, evitar la extensión del régimen a supuestos no contemplados en dichas normas específicas y adecuar la restricción a los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes en cada jurisdicción.

Se elimina la restricción que afecta a los propietarios de DOS (2) modos distintos. Por un lado, sufren las pérdidas derivadas del incendio y por el otro, quedan impedidos durante décadas de adaptar el uso de sus tierras, lo que restringe severamente su capacidad de recuperación económica y reduce significativamente el valor de sus inmuebles.

En definitiva, resulta respetuoso del derecho de propiedad y más eficiente para la protección ambiental fortalecer el régimen preventivo en conjunto con la obligación de recomponer el daño ambiental. De este modo, se respetan los límites constitucionales resguardando el contenido esencial del derecho de cada propietario, sin reducir la protección vigente para el medioambiente; protección que, lejos de disminuirse, se adecua a fin de que sea más eficaz.

En coincidencia con esto último, se procura fortalecer el régimen de control y protección a partir de la adopción de mecanismos eficaces de prevención y la promoción de programas de restauración y recomposición ambiental adecuados al ecosistema afectado.

Como sexto y último eje, el proyecto impulsa la modernización del régimen establecido por la Ley N° 17.801 y sus modificaciones, con el objeto de adecuar el sistema registral inmobiliario a los estándares tecnológicos actuales y a las exigencias constitucionales de seguridad jurídica, eficacia administrativa y protección del derecho de propiedad, consagrados en la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

La Ley N° 17.801 y sus modificaciones regula la organización y funcionamiento de los Registros de la Propiedad Inmueble, que constituyen el instrumento esencial de publicidad jurídica de los derechos reales sobre inmuebles. A través de ellos se documentan, inscriben y publicitan los actos relativos a la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos sobre bienes inmuebles, así como las medidas cautelares que los afectan.

Sin embargo, en gran parte del territorio nacional, estos registros continúan operando sobre soportes físicos, lo que introduce rigideces operativas, incrementa los tiempos de tramitación, eleva los costos y limita el acceso a la información. Esta situación resulta incompatible con los estándares actuales de gestión pública y con las exigencias de un tráfico jurídico dinámico y eficiente.

El proyecto de ley propone, en consecuencia, la incorporación de herramientas tecnológicas que permitan la digitalización integral del sistema registral y que habiliten la presentación de documentos en soporte electrónico, el uso de firma digital conforme a la normativa vigente y la implementación de sistemas de registración que



aseguren la inalterabilidad, integridad y trazabilidad de la información.

Estas reformas se inscriben en el mandato constitucional de afianzar la justicia y promover el desarrollo económico, en tanto la existencia de registros eficientes, accesibles y confiables constituye un presupuesto indispensable para la protección efectiva del derecho de propiedad y la reducción de la litigiosidad.

La simplificación y agilización de los procedimientos registrales adquiere particular relevancia en un contexto de crecimiento sostenido de la actividad inmobiliaria. A modo ilustrativo, según datos del Instituto de Estadística y Censos de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, durante el año 2025 la cantidad de escrituras registradas en dicha ciudad experimentó un incremento del SETENTA POR CIENTO (70 %) respecto del año 2023. Este aumento evidencia la necesidad de contar con un sistema registral que acompañe adecuadamente la dinámica del mercado.

En este sentido, la reducción de plazos, la eliminación de cargas innecesarias y la posibilidad de acceso remoto a la información registral no solo disminuyen los costos de transacción, sino que también fortalecen la transparencia, favorecen la competencia y promueven la formalización de las relaciones jurídicas.

Cabe destacar que la publicidad registral constituye un elemento estructural de la seguridad jurídica, en tanto garantiza la oponibilidad de los derechos frente a terceros y permite a los operadores económicos tomar decisiones informadas. La mejora en la calidad, accesibilidad y confiabilidad de la información registral impacta directamente en la protección del crédito, el desarrollo del mercado inmobiliario y la estabilidad de las relaciones jurídicas.

La modernización del régimen registral no solo responde a criterios de eficiencia administrativa, sino que constituye una condición necesaria para asegurar la plena vigencia del derecho de propiedad en un entorno económico dinámico, reducir la incertidumbre, fortalecer la confianza en las instituciones y facilitar el desarrollo de las actividades productivas.

En conclusión, el presente proyecto de ley persigue una readecuación normativa que elimine restricciones ilegítimas e inconstitucionales al derecho de propiedad, y que prevea garantías eficientes para su protección. Asimismo, busca restablecer equilibrios y brindar previsibilidad, condiciones indispensables para la seguridad jurídica.

La reforma que se propicia constituye un nuevo avance consistente con los proyectos que esta gestión ha impulsado, con el objetivo de promover un ordenamiento jurídico acorde a nuestra CONSTITUCIÓN NACIONAL y que tenga como foco principal la protección de la vida, la libertad y la propiedad de todos los argentinos.

Por lo expuesto, solicito a ese H. CONGRESO DE LA NACIÓN el pronto tratamiento y sanción del proyecto de ley que se acompaña.

Saludo con mi mayor consideración.



Digitally signed by STURZENEGGER Federico Adolfo
Date: 2026.03.26 22:47:48 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Federico Adolfo Sturzenegger
Ministro
Ministerio de Desregulación y Transformación del Estado

Digitally signed by CAPUTO Luis Andres
Date: 2026.03.26 23:04:19 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Luis Andres Caputo
Ministro
Ministerio de Economía

Digitally signed by MAHIQUES Juan Bautista
Date: 2026.03.26 23:15:59 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Juan Bautista Mahiques
Ministro
Ministerio de Justicia

Digitally signed by MONTEOLIVA Alejandra Susana
Date: 2026.03.26 23:23:00 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alejandra Susana Monteoliva
Ministra
Ministerio de Seguridad Nacional

Digitally signed by PRESTI Carlos Alberto
Date: 2026.03.26 23:25:42 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

TG Carlos Alberto PRESTI
Ministro
Ministerio de Defensa

Digitally signed by ADORNI Manuel
Date: 2026.03.26 23:48:47 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Manuel ADORNI
Jefe de Gabinete de Ministros
Jefatura de Gabinete de Ministros

Digitally signed by MILEI Javier Gerardo
Date: 2026.03.26 23:50:29 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Javier Milei
Presidente
Presidencia de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Año de la Grandeza Argentina

Proyecto de ley

Número: INLEG-2026-30831095-APN-PTE

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jueves 26 de Marzo de 2026

Referencia: LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO,...
SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY:

LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

CAPÍTULO I

Modificaciones a la Ley N° 21.499 sobre expropiaciones

ARTÍCULO 1°.- Sustitúyese el artículo 4° de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 4°.- Pueden ser objeto de expropiación los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la 'utilidad pública', de manera no discriminatoria, cualquiera sea su naturaleza jurídica, pertenezcan al dominio público o al dominio privado, sean cosas o no.

La declaración de utilidad pública será de interpretación restrictiva y deberá identificar en forma específica y concreta el fin perseguido, y la expropiación del bien deberá ser idónea, necesaria y proporcional para alcanzarlo, cuando no existan medios menos lesivos para ello”.

ARTÍCULO 2°.- Sustitúyese el artículo 10 de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 10.- La indemnización solo comprenderá el valor objetivo del bien, tomando el valor de mercado siempre que sea determinado o determinable y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien el proyecto que motive la expropiación.

La indemnización comprenderá el lucro cesante cuando sea consecuencia directa e inmediata de la expropiación, se encuentre debidamente acreditado mediante prueba objetiva, concreta y suficiente y no implique una duplicación de rubros indemnizatorios o se encuentre ya comprendido dentro del valor objetivo del bien.

El valor del bien expropiado deberá determinarse a la fecha inmediatamente anterior a cualquier acto o hecho administrativo o legislativo, medida o anuncio público fehaciente vinculado con la expropiación.

El monto así determinado será actualizado hasta el momento del efectivo pago conforme el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INDEC), con más una tasa de interés razonable comercialmente que fije la sentencia, devengada desde la mora hasta el efectivo pago”.

ARTÍCULO 3°.- Sustitúyese el artículo 12 de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 12.- La indemnización se pagará en moneda de curso legal, excepto conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

De conformidad con el artículo 29 de esta ley, no habrá transferencia de dominio sin previo pago íntegro de la indemnización correspondiente”.

ARTÍCULO 4°.- Sustitúyese el artículo 15 de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 15.- En caso de falta de avenimiento respecto del valor de los bienes, la indemnización será fijada judicialmente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la presente.

El juez deberá requerir dictamen del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, el que tendrá carácter de pericia técnica calificada. Dicho dictamen no será vinculante, pero no podrá ser desestimado sin una valoración expresa y fundada en la sentencia.

Las partes podrán producir prueba y designar consultores técnicos y promover las demás medidas probatorias que sean conducentes para la determinación del valor objetivo del bien. De existir discrepancias entre el dictamen del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN y las restantes pruebas incorporadas al proceso, las partes podrán requerir al juez el dictado de medidas probatorias adicionales pertinentes para la adecuada determinación del valor del bien. El juez deberá valorar el dictamen del Tribunal en conjunto con las restantes pruebas, conforme a las reglas de la sana crítica, debiendo fundamentar en forma circunstanciada las razones de su eventual apartamiento.

El citado Tribunal deberá expedirse dentro del plazo de NOVENTA (90) días. Vencido dicho plazo sin pronunciamiento, el juez podrá intimar su producción por un plazo razonable y, en caso de incumplimiento, prescindir de él mediante resolución fundada, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan.

Las maquinarias instaladas o adheridas al inmueble que se expropiará se tasarán conforme a lo establecido para los bienes que no sean inmuebles”.

ARTÍCULO 5°.- Sustitúyese el artículo 20 de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 20.- La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la presente.

De dicho valor se descontará la suma consignada en el juicio conforme con lo previsto en el artículo 22 y, posteriormente, se actualizará según los parámetros definidos en el referido artículo 10.

Los rubros que compongan la indemnización no estarán sujetos al pago de impuesto o gravamen alguno”.

ARTÍCULO 6°.- Sustitúyese el artículo 51 de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 51.- Procede la acción de expropiación irregular en los siguientes casos:

- a) Cuando en virtud de una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización.
- b) Cuando con motivo de la ley de declaración de utilidad pública de hecho, una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales.
- c) Cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación, que importen una lesión a su derecho de propiedad.
- d) Cuando el Estado adopte, directa o indirectamente, medidas que, sin implicar transferencia formal del dominio, priven al titular del uso, goce o disposición del bien en forma sustancial y no meramente transitoria, de modo que resulten equivalentes a una expropiación”.

ARTÍCULO 7°.- Sustitúyese el artículo 58 de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 58.- La ocupación temporánea puede responder a una situación anormal, urgente, imperiosa, o súbita, que configure un estado de necesidad o a una necesidad normal no inminente”.

ARTÍCULO 8°.- Sustitúyese el artículo 59 de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 59.- La ocupación temporánea anormal solo podrá ser dispuesta por el PODER EJECUTIVO NACIONAL y dará lugar a indemnización por los daños y perjuicios ocasionados según lo dispuesto en el artículo 62 de esta ley”.

ARTÍCULO 9°.- Sustitúyese el artículo 60 de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 60.- Ninguna ocupación temporánea anormal tendrá mayor duración que el lapso estrictamente necesario para satisfacer la respectiva necesidad, el que no podrá extenderse por más de SESENTA (60) días. Vencido ese plazo, cesará de pleno derecho.

Excepcionalmente, cuando sobrevengan circunstancias graves y objetivamente verificables de necesidad pública como emergencias sanitarias, conflictos armados, desastres naturales u otras situaciones de similar entidad que tornen imposible la utilización de medios menos lesivos, la autoridad competente podrá disponer por única vez una prórroga, por un plazo cierto y determinado que no podrá exceder de TREINTA (30) días, mediante acto expreso, fundado y de motivación razonada.

La prórroga deberá acreditar en forma concreta la persistencia de la causa, la imposibilidad de alternativas menos restrictivas y la proporcionalidad de la medida.

En ningún caso podrá reiterarse la ocupación temporánea anormal con fundamento en la misma causa”.



ARTÍCULO 10.- Sustitúyese el artículo 62 de la Ley N° 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 62.- La ocupación temporánea normal y anormal aparejan indemnización, siendo aplicables en subsidio las reglas vigentes en materia de expropiación.

La indemnización a que se refiere el presente artículo comprenderá el valor del uso y los daños y perjuicios ocasionados al bien o cosa ocupados, como así también el valor de los materiales que hubiesen debido extraerse necesaria e indispensablemente con motivo de la ocupación, así como el lucro cesante cuando sea consecuencia directa e inmediata de la expropiación, se encuentre debidamente acreditado mediante prueba objetiva, concreta y suficiente y no implique una duplicación de rubros indemnizatorios o se encuentre ya comprendido dentro el valor objetivo del bien”.

CAPÍTULO II

Modificaciones al CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN y al CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

ARTÍCULO 11.- Sustitúyese el artículo 679 del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por el siguiente:

“ARTÍCULO 679.- La acción de desalojo de inmuebles urbanos y rurales se sustanciará por el procedimiento establecido por este Código para el juicio sumarísimo, con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes”.

ARTÍCULO 12.- Sustitúyese el artículo 680 del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por el siguiente:

“ARTÍCULO 680.- La persona que tenga derecho a la restitución de un inmueble podrá iniciar acción de desalojo contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

ARTÍCULO 13.- Sustitúyese el artículo 680 BIS del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por el siguiente:

“ARTÍCULO 680 BIS.- En los casos en los que la acción de desalojo se dirija contra intruso, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuese verosímil y previa caución juratoria. El juez deberá resolver la solicitud dentro del plazo de CINCO (5) días”.

ARTÍCULO 14.- Sustitúyese el artículo 680 TER del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por el siguiente:

“ARTÍCULO 680 TER.- Cuando el desalojo se fundare en las causales de cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas, uso abusivo o deshonesto, falta de pago, incumplimiento de contrato o se dirija contra intruso, el juez deberá disponer, antes del traslado de la demanda, un reconocimiento judicial dentro de las primeras SETENTA Y DOS (72) horas de dictada la primera providencia, con asistencia del Defensor Oficial, constatar a los ocupantes del inmueble e identificarlos con nombre y apellido y número de Documento Nacional



de Identidad o, en su defecto, Pasaporte o documento de identidad pertinente”.

ARTÍCULO 15.- Sustitúyese el artículo 682 del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por el siguiente:

“ARTÍCULO 682.- Si en el contrato no se hubiese constituido domicilio especial y el demandado no tuviese su domicilio real dentro de la jurisdicción, la notificación de la demanda podrá practicarse en el inmueble cuyo desalojo se requiere o en el domicilio electrónico constituido a tal efecto por la parte locataria al suscribir el contrato, conforme a lo establecido en el artículo 75 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN”.

ARTÍCULO 16.- Sustitúyese el artículo 683 del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por el siguiente:

“ARTÍCULO 683.- Si faltase la chapa indicadora del número del inmueble donde debe practicarse la notificación, el notificador procurará localizarlo por cualquier medio disponible, para lo cual son suficientes aquellas fotos del inmueble que permitan ubicarlo correctamente. El notificador deberá proceder a la identificación de los ocupantes del inmueble, pedirles razón de su relación con el demandado y en qué carácter lo ocupan, para lo cual queda autorizado a requerir el auxilio de la fuerza pública, de ser ello necesario.

Si la notificación debiese hacerse en una casa de departamentos y en la cédula no se hubiere especificado la unidad, o se la designare por el número y en el edificio estuviere designada por letras, o viceversa, el notificador inquirirá al encargado y vecinos si el demandado vive en el edificio, lo notificará si lo hallare y lo identificará.

En caso contrario devolverá la cédula e informará el resultado de la diligencia”.

ARTÍCULO 17.- Sustitúyese el artículo 684 del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por el siguiente:

“ARTÍCULO 684.- Cuando la notificación se cumpla en el inmueble reclamado, el notificador:

1) Deberá hacer saber la existencia del juicio a cada uno de los sublocatarios u ocupantes presentes en el acto, aunque no hubiesen sido denunciados, y los prevendrá de que la sentencia que se pronuncie producirá efectos contra todos ellos y que, dentro del plazo fijado para contestar la demanda, podrán ejercer los derechos que estimen corresponderles.

2) Identificará a los presentes e informará al juez sobre el carácter que invoquen y acerca de otros sobre el carácter de sublocatarios u ocupantes cuya presunta existencia surja de las manifestaciones de aquellos. Aunque existiesen sublocatarios u ocupantes ausentes en el acto de la notificación, no se suspenderán los trámites, y la sentencia de desalojo producirá efectos también respecto de ellos.

3) Podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilios y exigir la exhibición de documentos de identidad u otros que fuesen necesarios.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo y en el artículo 683 constituirá falta grave del notificador”.

ARTÍCULO 18.- Sustitúyese el artículo 684 BIS del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por el siguiente:

“ARTÍCULO 684 BIS.- En los supuestos en los que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o

vencimiento del contrato, el actor podrá obtener, bajo caución juratoria, la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento y plazo previsto en el artículo 680 BIS de este Código. Para el supuesto en que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando hechos o documentos que configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, además de la inmediata ejecución de la caución se le impondrá una multa de hasta DIEZ (10) veces el monto del último canon locativo, en favor de la contraparte”.

ARTÍCULO 19.- Sustitúyese el artículo 685 del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN por el siguiente:

“ARTÍCULO 685.- En los juicios fundados en las causales de falta de pago o por vencimiento del plazo solo se admitirá la prueba documental y pericial”.

ARTÍCULO 20.- Incorpórase como artículo 686 BIS del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN el siguiente texto:

“ARTÍCULO 686 BIS.- El mandamiento de lanzamiento incluirá los siguientes recaudos:

1. La autorización al Oficial de Justicia para requerir el uso de la fuerza pública en caso de necesidad, así como al allanamiento del domicilio y a la apertura de cerraduras, aun cuando la propiedad se hallare desocupada.
2. La autorización al Oficial de Justicia para designar depositario de los bienes muebles que existieren en el lugar.
3. La habilitación de días y horas inhábiles para su diligenciamiento, de corresponder, conforme a lo dispuesto por el artículo 153 de este Código”.

ARTÍCULO 21.- Incorpórase como artículo 1222 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN el siguiente:

“ARTÍCULO 1222.- Intimación de pago y desalojo de viviendas. Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida y otorgar para ello un plazo que no debe ser inferior a TRES (3) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, con especificación del lugar de pago.

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si este se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables a él. Indistintamente, también puede ser remitida al domicilio electrónico oportunamente constituido por el locatario.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso sumarísimo o el procedimiento más breve que prevea la ley local. En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar su recepción, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del locatario a efectos de que se le reciba las llaves del inmueble, este puede realizar la consignación judicial de aquellas, en cuyo caso los gastos y costas están a cargo del locador. En ningún caso se adeudan alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los DIEZ (10) días hábiles siguientes a tal notificación, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de las llaves si la consignación se

hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo”.

CAPÍTULO III

Modificaciones a la Ley del Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana N° 27.453 y sus modificatorias

ARTÍCULO 22.- Sustitúyese el artículo 1° de la Ley N° 27.453 y sus modificatorias por el siguiente:

“ARTÍCULO 1°.- Declárase de interés público el Régimen de Integración Socio Urbana de los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) creado por el Decreto N° 358 del 22 de mayo de 2017. Entiéndese por 'Barrio Popular' a aquel con las características definidas en el Capítulo III del Anexo del Decreto N° 2670 del 1° de diciembre de 2015 y sus modificatorios.

Entiéndese por 'integración socio urbana', a los efectos de la presente ley, al conjunto de acciones orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial. Tales acciones deberán ser progresivas, integrales y participativas”.

ARTÍCULO 23.- Sustitúyese el artículo 2° de la Ley N° 27.453 y sus modificatorias por el siguiente:

“ARTÍCULO 2°.- Con el objeto de proceder a su integración urbana, las autoridades competentes del Estado Nacional, de las provincias, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y de los municipios, en el marco del espíritu de cooperación y colaboración que debe primar entre ellos, deberán diseñar e implementar un régimen de regularización dominial de las viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el RENABAP, garantizando:

- a) criterios de accesibilidad, seguridad en la tenencia y razonabilidad;
- b) procedimientos ágiles y adecuados a las realidades locales;
- c) mecanismos de coordinación interjurisdiccional; y
- d) la utilización de instrumentos jurídicos idóneos, tales como convenios urbanísticos, o de institutos tales como la prescripción adquisitiva administrativa o la declaración de vacancia, u otros previstos en la normativa vigente”.

ARTÍCULO 24.- Sustitúyese el artículo 12 de la Ley N° 27.453 y sus modificatorias por el siguiente:

“ARTÍCULO 12.- La Auditoría General de la Nación controlará anualmente la ejecución presupuestaria y la implementación de los proyectos de integración socio-urbana y todas las obras que se ejecuten en el marco de la presente ley con fondos nacionales”.

ARTÍCULO 25.- Deróganse los artículos 3°, 4°, 5°, 7°, 11, 14 bis, 15 y 18 de la Ley N° 27.453 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 26.- Deróganse los incisos 2 y 4 del artículo 6° y los incisos 1, 2, 3, 5 y 6 del artículo 8° de la Ley N° 27.453 y sus modificatorias.



ARTÍCULO 27.- Lo dispuesto en el presente Capítulo no afectará los procesos de expropiación o los procesos de regularización dominial que se hayan iniciado en el marco de la Ley N° 27.453 y sus modificatorias, los que quedarán sujetos al texto de la norma que por esta ley se modifica.

Asimismo, serán válidos y conservarán su vigencia todos los actos administrativos, convenios y demás medidas adoptadas en el marco de la Ley N° 27.453 y sus modificatorias, los que mantendrán sus efectos conforme a sus propios términos.

CAPÍTULO IV

Modificaciones a la Ley sobre el Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales N° 26.737 y su modificatoria

ARTÍCULO 28.- Sustitúyese el inciso b) del artículo 2° de la Ley N° 26.737 y su modificatoria por el siguiente:

“b) Regular la titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales a fin de resguardar la seguridad, defensa y soberanía nacional”.

ARTÍCULO 29.- Sustitúyese la denominación del Capítulo III de la Ley N° 26.737 y su modificatoria por la siguiente:

“CAPÍTULO III

De los límites al dominio de entes gubernamentales extranjeros sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales”.

ARTÍCULO 30.- Sustitúyese el artículo 3° de la Ley N° 26.737 y su modificatoria por el siguiente:

“ARTÍCULO 3°.- A los efectos de la presente ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma o denominación que le impongan las partes y extensión temporal de estos, a favor de:

a) Estados extranjeros, sus organismos centralizados, descentralizados o autárquicos, Empresas del Estado, Sociedades del Estado, Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, Sociedades de Economía Mixta y aquellas otras organizaciones empresariales donde un Estado extranjero tenga participación en el capital o en la formación de las decisiones societarias o fondos fiduciarios integrados total o mayoritariamente con bienes o fondos de un Estado extranjero, según el procedimiento de excepción establecido en el artículo 4° de la presente ley; y

b) Personas jurídicas, según el marco previsto en el artículo 141 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, constituidas conforme a las leyes societarias de la REPÚBLICA ARGENTINA o del extranjero, cuyo capital social sea total o parcialmente de titularidad de alguna de las entidades descriptas en el inciso a). Quedan incluidas en este precepto:

1. aquellas sociedades que, sin acreditar formalmente control por parte de alguna de las entidades descriptas en el inciso a) se encuentren bajo control de hecho, el cual se configurará cuando estas, directa o indirectamente:



posean una participación sustancial en el capital o en los derechos de voto; cuenten con facultades para designar o remover a la mayoría de los órganos de administración o fiscalización; mantengan acuerdos que les otorguen poder de decisión sobre la gestión o ejerzan una influencia dominante en las decisiones societarias por cualquier otro medio equivalente;

2. las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la Ley General de Sociedades N° 19.550, T.O. 1984 y sus modificatorias, y toda otra forma de colaboración empresarial de carácter accidental y provisorio que se regule en el futuro, cuando en ellas participe alguna de las entidades descriptas en el inciso a);

3. simples asociaciones en los términos del artículo 187 y subsiguientes del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN o sociedades de hecho en iguales condiciones respecto de su capital social a las previstas en el apartado 2”.

ARTÍCULO 31.- Sustitúyese el artículo 4° de la Ley N° 26.737 y su modificatoria por el siguiente:

“ARTÍCULO 4°.- Los sujetos previstos en el artículo 3° de la presente ley tendrán prohibida toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio nacional.

Excepcionalmente, podrán ser titulares de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio nacional en los casos en los que la operación no constituya un riesgo a la seguridad, defensa y soberanía nacional.

A los fines de la presente ley se define como seguridad, defensa y soberanía nacional al poder y competencias que la CONSTITUCIÓN NACIONAL asigna al ESTADO NACIONAL para autodeterminarse, dictar y aplicar sus propias normas y tomar decisiones dentro de su territorio, sin aceptar la intromisión de otros Estados o poderes externos a fin de resguardar la libertad, la vida y el patrimonio de los habitantes, sus derechos y garantías constitucionales, la integridad de sus recursos e intereses estratégicos, y la plena vigencia de las instituciones del sistema representativo, republicano y federal que establece la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

La reglamentación establecerá un procedimiento con el objeto de autorizar o rechazar esas operaciones”.

ARTÍCULO 32.- Sustitúyese el artículo 6° de la Ley N° 26.737 y su modificatoria por el siguiente:

“ARTÍCULO 6°.- Queda prohibida la interposición de personas humanas o jurídicas a los fines de configurar una titularidad figurada para infringir las previsiones de esta ley. Ello se considerará una simulación ilícita y fraudulenta”.

ARTÍCULO 33.- Sustitúyese el artículo 13 de la Ley N° 26.737 y su modificatoria por el siguiente:

“ARTÍCULO 13.- La adquisición de inmuebles rurales ubicados en zonas de seguridad de frontera se registrará por las disposiciones, excepciones y procedimientos establecidos en el Decreto-Ley N° 15.385/44, modificado por la Ley N° 23.554 y sus normas complementarias, debiendo requerirse la previa conformidad del MINISTERIO DEL INTERIOR, en los términos de dicha normativa”.

ARTÍCULO 34.- Sustitúyese la denominación del Capítulo V de la Ley N° 26.737 y su modificatoria por la siguiente:

“CAPÍTULO V



Disposiciones finales”.

ARTÍCULO 35.- Deróganse los artículos 5º, 8º, 9º, 10, 11 y 16 de la Ley N° 26.737 y su modificatoria.

CAPÍTULO V

Modificaciones a la Ley de Manejo del Fuego N° 26.815 y sus modificatorias

ARTÍCULO 36.- Sustitúyese el artículo 22 bis de la Ley N° 26.815 y sus modificatorias por el siguiente:

“ARTÍCULO 22 bis.- En caso de incendios de superficies de bosques nativos, cualquiera sea el titular de estos, no podrán realizarse modificaciones en el uso y destino que dichas superficies poseían con anterioridad al incendio, de acuerdo a las categorías de conservación asignadas por el ordenamiento territorial de los bosques nativos de la jurisdicción correspondiente, elaborado conforme a la Ley N° 26.331. Los bosques no productivos abarcados por la Ley de Defensa de la Riqueza Forestal N° 13.273 (t.o. Decreto N° 710/95) serán asimismo alcanzados por la restricción precedente.

El Estado Nacional, las provincias y la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en el marco de sus respectivas competencias, deberán adoptar, actualizar y fortalecer, según corresponda, los mecanismos eficaces de prevención, control y disuasión de incendios intencionales que generen daños ambientales, incluyendo la mejora de los planes de manejo del fuego, los sistemas de vigilancia y alerta temprana y los mecanismos de investigación de sus causas.

Asimismo, deberán promover la implementación de programas de restauración y recomposición ambiental adecuados al ecosistema afectado, así como instancias de coordinación interjurisdiccional que aseguren una respuesta integral y eficiente según el ecosistema y los mecanismos eficaces de coordinación interjurisdiccional”.

ARTÍCULO 37.- Deróganse los artículos 22 ter y 22 quater de la Ley N° 26.815 y sus modificatorias.

CAPÍTULO VI

Modificaciones a la Ley N° 17.801 y sus modificaciones sobre el Registro de la Propiedad Inmueble

ARTÍCULO 38.- Sustitúyese el artículo 3º de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 3º.- Para que los documentos mencionados en el artículo 2º de esta ley puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda;
- b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;
- c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de registración, con lo cual servirán inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

Para los casos de excepción que establezcan las leyes especiales, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

Los documentos comprendidos en el artículo 2° podrán presentarse en soporte digital conforme a los requisitos establecidos en las normas registrales locales. En este caso, tanto la solicitud como el instrumento traído a registración deberán estar suscriptos mediante firma digital en los términos del artículo 288 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN y de la Ley N° 25.506 y sus modificaciones”.

ARTÍCULO 39.- Sustitúyese el artículo 8° de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 8°.- El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite y se atenderá a lo que resultare de ellos, de los asientos registrales y conforme a la presente ley. La calificación deberá ser efectuada en el plazo que determine la reglamentación local, el cual en ningún caso podrá exceder de TREINTA (30) días”.

ARTÍCULO 40.- Sustitúyese el artículo 10 de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 10.- Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2° serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Podrán matricularse inmuebles pertenecientes al dominio público del Estado, en la forma que determine la reglamentación local. Para ello cada jurisdicción podrá adoptar los medios de registración que considere pertinentes”.

ARTÍCULO 41.- Sustitúyese el artículo 11 de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 11.- Para la matriculación se debe destinar a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. La utilización de medios o sistemas digitales de criptografía avanzada, tecnologías de registro distribuido o cadenas de bloques deberán asegurar su inalterabilidad y permanencia”.

ARTÍCULO 42.- Sustitúyese el artículo 12 de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 12.- El asiento de matriculación llevará la firma digital u ológrafa del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre de los titulares del dominio, con los datos que se requieran para las escrituras públicas, con inclusión de nacionalidad, Documento Nacional de Identidad o equivalente, Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) o Clave Única de Identificación Laboral (CUIL), o las que las reemplacen en el futuro, y el estado civil. Si se trata de personas casadas, se debe consignar también si lo son en primeras o posteriores nupcias y el nombre del cónyuge. Respecto de las personas jurídicas se consignará su denominación, clase o tipo social, domicilio, Clave Única de identificación Tributaria (CUIT), o la que la reemplace en el futuro, e inscripción en el organismo pertinente si correspondiera. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, y se establecerá el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro. El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que

lo originara”.

ARTÍCULO 43.- Sustitúyese el artículo 24 de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 24.- El plazo de validez de la certificación, que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su presentación, es de TREINTA (30) días. Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación y qué funcionarios podrán requerirlas”.

ARTÍCULO 44.- Sustitúyese el artículo 27 de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 27.- Además de la certificación a que se refiere el artículo 23, el Registro expedirá copia simple o autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten.

Si se acreditara interés legítimo en los términos del artículo 21 de esta ley, podrá accederse a aquellos, los que estarán disponibles por medios electrónicos de acceso remoto, que deberán garantizar la trazabilidad del solicitante”.

ARTÍCULO 45.- Sustitúyese el artículo 28 de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 28.- En cada documento que se presente para que en su consecuencia se practique inscripción o anotación, inmediatamente después de que se hubiere efectuado, el Registro pondrá nota que exprese la fecha, especie y número de orden de la registración practicada o el rechazo en su caso, la que podrá ser en soporte electrónico, en la forma que determine la reglamentación local. Quien expida o disponga se expida segundo o ulterior testimonio de un documento ya registrado deberá solicitar al Registro que ponga nota de la inscripción que había correspondido al original. El Registro hará constar en las inscripciones o anotaciones pertinentes la existencia de los testimonios que le fueren presentados”.

ARTÍCULO 46.- Sustitúyese el artículo 32 de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 32.- El registro de las inhabiciones o interdicciones de las personas humanas o jurídicas se practicará siempre que en el oficio que las ordene, y a fin de evitar la posibilidad de homónimos, se expresen los siguientes datos:

- a) respecto de las personas humanas: apellido y nombre completos, Documento Nacional de Identidad o equivalente;
- b) respecto de las personas jurídicas: su denominación, clase o tipo social y la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) o la que la reemplace en el futuro.

Cuando no se consignaren tales datos el documento será rechazado, excepto que por resolución judicial se declare que se han realizado los trámites de información ante los organismos correspondientes sin haberse podido obtener los datos indicados”.

ARTÍCULO 47.- Sustitúyese el artículo 41 bis de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 41 bis.- Créase el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble que estará integrado por los registros provinciales y de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y será el encargado de dictar las normas para su organización y funcionamiento, y tendrá como misión, además de coadyuvar al cumplimiento de la presente ley, propiciar su aplicación uniforme, el mejoramiento del servicio de la publicidad registral

inmobiliaria en el territorio del país, el desarrollo y la modernización de los registros, y consensuar pautas comunes mínimas para el ingreso y circulación de documentos registrables en soporte digital. Tendrá también la función de actuar ante organismos locales e internacionales, en el ámbito académico e institucional vinculado con la materia registral”.

ARTÍCULO 48.- Incorporase como artículo 41 ter de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones el siguiente texto:

“ARTÍCULO 41 ter.- Créase la Red Federal Digital de Publicidad de Inhibiciones, la que será coordinada por el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, con el objeto de brindar información sobre la existencia de inhibiciones trabadas en los registros del país. La organización, administración, integración y funcionamiento de la Red quedarán sujetos a reglamentación. El MINISTERIO DE JUSTICIA colaborará con su implementación y funcionamiento y coordinará su accionar con el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble”.

ARTÍCULO 49.- Incorporase como artículo 41 quater de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones el siguiente texto:

"ARTÍCULO 41 quater.- El Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble propenderá a la creación de una Ventanilla Única Federal Inmobiliaria, consistente en un portal web que permita a los ciudadanos y profesionales legitimados solicitar, abonar tasas y recibir informes, certificados y copias expedidas por cualquier registro de la propiedad inmueble del país.

La Ventanilla Única Federal Inmobiliaria funcionará como nodo de interoperabilidad entre los registros de las distintas jurisdicciones.

Su diseño, etapas de implementación y condiciones de funcionamiento serán determinados por la reglamentación”.

ARTÍCULO 50.- Sustitúyese el artículo 42 de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones por el siguiente:

“ARTÍCULO 42.- La presente ley es complementaria del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN y comenzará a regir el 1° de julio de 1968”.

ARTÍCULO 51.- Derógase el artículo 29 de la Ley N° 17.801 y sus modificaciones.

CAPÍTULO VII

Disposiciones Finales

ARTÍCULO 52.- La presente ley entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, excepto el Capítulo VI, que entrará en vigencia a los CIENTO OCHENTA (180) días de dicha publicación.

ARTÍCULO 53.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.



Digitally signed by STURZENEGGER Federico Adolfo
Date: 2026.03.26 22:47:28 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Federico Adolfo Sturzenegger
Ministro
Ministerio de Desregulación y Transformación del Estado

Digitally signed by CAPUTO Luis Andres
Date: 2026.03.26 23:03:52 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Luis Andres Caputo
Ministro
Ministerio de Economía

Digitally signed by MAHIQUES Juan Bautista
Date: 2026.03.26 23:15:05 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Juan Bautista Mahiques
Ministro
Ministerio de Justicia

Digitally signed by MONTEOLIVA Alejandra Susana
Date: 2026.03.26 23:22:23 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alejandra Susana Monteoliva
Ministra
Ministerio de Seguridad Nacional

Digitally signed by PRESTI Carlos Alberto
Date: 2026.03.26 23:25:51 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

TG Carlos Alberto PRESTI
Ministro
Ministerio de Defensa

Digitally signed by ADORNI Manuel
Date: 2026.03.26 23:46:51 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Manuel ADORNI
Jefe de Gabinete de Ministros
Jefatura de Gabinete de Ministros

Digitally signed by MILEI Javier Gerardo
Date: 2026.03.26 23:52:07 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Javier Milei
Presidente
Presidencia de la Nación