

SESIONES ORDINARIAS

2026

ORDEN DEL DÍA Nº 448

Impreso el día 16 de octubre de 2026

Término del artículo 113: 27 de octubre de 2026

COMISIONES DE ASUNTOS CONSTITUCIONALES
Y DE LEGISLACIÓN GENERAL

SUMARIO: *Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada. Modificación de la ley 21.499, de Expropiaciones, y ley 24.374, de Regularización Dominial.* (32-S.-2026.)

- I. Dictamen de mayoría.
- II. Dictamen de minoría.
- III. Dictamen de minoría.

I

Dictamen de mayoría

Honorable Cámara:

Las Comisiones de Asuntos Constitucionales y de Legislación General, han considerado el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, de Inviolabilidad de la Propiedad Privada, modificación de las leyes 21.499, de Expropiaciones, y 24.374, de Regularización Dominial; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

LEY DE INVIOABILIDAD
DE LA PROPIEDAD PRIVADA

CAPÍTULO I

Modificaciones a la ley 21.499, sobre Expropiaciones y ley 24.374, sobre Regularización Dominial

Artículo 1º – Sustitúyese el artículo 4º de la ley 21.499 por el siguiente:

Artículo 4º: Pueden ser objeto de expropiación los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la “utilidad pública”, 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.

Art. 2º – Sustitúyese el artículo 10 de la ley 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. En ningún caso, la indemnización por lucro cesante podrá exceder al equivalente del treinta por ciento (30 %) del valor del daño emergente, salvo que el expropiado demuestre fehacientemente una afectación superior.

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 conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC), con más una tasa de interés nominal anual para plazo fijo tradicional del Banco de la Nación Argentina, devengada desde la mora hasta el momento del efectivo pago.

Art. 3° – Sustitúyese el artículo 12 de la ley 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.

Art. 4° – Sustitúyese el artículo 15 de la ley 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 pruebas 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, 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.

Art. 5° – Sustitúyese el artículo 20 de la ley 21.499 por el siguiente:

Artículo 20: La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien expropiado a la fecha inmediatamente anterior a cualquier acto o hecho administrativo o legislativo, medida o anuncio público fehaciente vinculado con la expropiación.

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.

Art. 6° – Sustitúyese el artículo 51 de la ley 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, directa o indirectamente, al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación privando al titular del uso, goce o disposición del bien en forma sustancial y no meramente transitoria, de modo que resulten equivalentes a una expropiación.

Art. 7° – Sustitúyese el artículo 58 de la ley 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. Se entenderá por estado de necesidad la situación objetiva y actual en la cual la demora en la toma de posesión del bien sea susceptible de ocasionar un perjuicio grave. No bastará la mera conveniencia administrativa debiendo acreditarse la urgencia, la proporcionalidad de la medida y la inexistencia de alternativas menos lesivas.

Art. 8° – Sustitúyese el artículo 59 de la ley 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.

Art. 9° – Sustitúyese el artículo 60 de la ley 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 noventa (90) días prorrogable por única vez por el mismo plazo 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 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.

Art. 10. – Sustitúyese el artículo 62 de la ley 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 ocupación, 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.

Art. 11. – Sustitúyese el artículo 1° de la ley 24.374 y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 1°: Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que, con causa lícita, acrediten la posesión pacífica, ostensible y continua durante diez (10) años con anterioridad al momento de la solicitud de acogimiento al régimen establecido por la presente ley, respecto de inmuebles edificados urbanos y/o que la autoridad de aplicación local defina a estos efectos como tales, que tengan como destino principal el de vivienda única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación. En las mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios los agricultores familiares –definidos según el artículo 5° de la ley 27.118– respecto del inmueble rural donde residan y produzcan.

CAPÍTULO II

Modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y al Código Civil y Comercial de la Nación

Art. 12. – 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.

Art. 13. – Sustitúyese el artículo 680 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 680: La acción de desalojo procederá por todo sujeto que invoque un derecho o interés legítimo afectado por la medida, acto u omisión de que se trate, cualquiera sea su naturaleza jurídica contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible. La acción procederá contra locatarios, sublocatarios o aquel que haya ingresado de forma legítima a la propiedad cuando haya incumplido los términos y condiciones del uso de la misma y/o habiéndose constituido en mora de acuerdo al contrato que rija entre las partes.

Art. 14. – 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 tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible 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.

Art. 15. – 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 o uso abusivo o deshonesto, el juez deberá realizar antes del traslado de la demanda un reconocimiento judicial dentro de las setenta y dos (72) horas de dictada la primera providencia, con asistencia del Defensor Oficial, a fin de constatar e individualizar la identidad de los ocupantes del inmueble con su nombre completo, nacionalidad y número de documento o pasaporte.

Art. 16. – Incorpórese el artículo 680 quáter al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 680 quáter: *Protección de sujetos vulnerables*. En los procesos de desalojo donde se acredite la presencia de menores de edad, personas con discapacidad o adultos mayores en situación de desamparo, el juez, previo a ejecutar el lanzamiento, deberá darle intervención obligatoria a los organismos de protección locales y al Ministerio Público Tutelar, disponiendo un plazo prudencial que no excederá de diez (10) días para asegurar una alternativa habitacional

transitoria, sin perjuicio de la continuidad del proceso.

En este marco, la caución juratoria solo será admisible cuando la similitud del derecho del actor resulte inequívoca y no se comprometan derechos de terceros ocupantes de buena fe. En caso de duda, el magistrado podrá exigir una fianza personal o real suficiente para garantizar eventuales daños y perjuicios.

Art. 17. – 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, conforme a lo establecido en el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Art. 18. – 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 fotografías del inmueble que permitan identificarlo 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 necesario.

Si la notificación debiese hacerse en una casa de departamentos y en la cédula no se hubiere especificado la unidad funcional, o se la designare por el número y en el edificio estuviere designada por letras, o viceversa, el notificador inquirirá al encargado y/o 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.

Art. 19. – 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 prevenirá 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 con el carácter de sublocatarios u ocupantes cuya presunta existencia surja de las manifestaciones de terceros en virtud del artículo 683. 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.

Art. 20. – 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 por las partes. En caso de que las partes no lo hubieran pactado se aplicará el procedimiento del artículo 680 bis. Para el supuesto en que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando hechos o documentos que configuran la relación locativa o el pago de alquileres, se le impondrá una multa de hasta diez (10) veces el monto del último canon locativo, en favor de la contraparte.

Art. 21. – 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.

Art. 22. – Incorpórese 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 habilitación de días y horas inhábiles para su diligenciamiento, de corresponder, conforme a lo dispuesto por el artículo 153 de este Código.
3. La autorización al Oficial de Justicia para designar depositario de los bienes muebles que existieren en el lugar.

Art. 23. – Sustitúyese el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.222: 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 diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, con especificación del lugar de pago.

El diligenciamiento de la notificación podrá ser dirigido al domicilio denunciado en el contrato por el locatario, sea este real o electrónico, se tiene por válido aún si el locatario se negara a recibir la notificación o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables a él.

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 procedimiento más breve que prevea la ley. 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 accesorio 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 17.801 y sus modificatorias sobre el Registro de la Propiedad Inmueble

Art. 24. – Sustitúyese el artículo 3° de la ley 17.801 y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 3°: Para que los documentos mencionados en el artículo 2° 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 25.506 y sus modificatorias.

Art. 25. – Sustitúyese el artículo 8° de la ley 17.801 y sus modificatorias 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.

Art. 26. – Sustitúyese el artículo 10 de la ley 17.801 y sus modificatorias 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.

Art. 27. – Sustitúyese el artículo 11 de la ley 17.801 y sus modificatorias 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 deberán asegurar su inalterabilidad, permanencia, integridad, autenticidad y trazabilidad de la información registral.

Art. 28. – Sustitúyese el artículo 12 de la ley 17.801 y sus modificatorias 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, 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. 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.

Art. 29. – Sustitúyese el artículo 27 de la ley 17.801 y sus modificatorias 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.

Art. 30. – Sustitúyese el artículo 28 de la ley 17.801 y sus modificatorias 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 debidamente fundado, la que podrá ser en soporte electrónico debiendo garantizar su autenticidad, integridad y trazabilidad, en la forma que determine la reglamentación local. Quien expida y/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 per-

tinientes la existencia de los testimonios que le fueren presentados.

Art. 31. – Sustitúyese el artículo 32 de la ley 17.801 y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 32: El registro de las inhibiciones 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.

Art. 32. – Sustitúyese el artículo 41 bis de la ley 17.801 y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 41 bis: Créase el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, como órgano de carácter permanente de coordinación y cooperación interjurisdiccional, integrado por los registros de la propiedad inmueble de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Art. 33. – Incorpórase como artículo 41 ter de la ley 17.801 y sus modificatorias el siguiente texto:

Artículo 41 ter: Son competencias del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble:

- a) Dictar las normas para su organización y funcionamiento;
- b) Coadyuvar a la adecuada implementación y cumplimiento de la presente ley;
- c) Promover la aplicación uniforme, el mejoramiento del servicio de la publicidad registral inmobiliaria en el territorio de la República, el desarrollo y la modernización de los registros;
- d) Consensuar pautas comunes mínimas para el ingreso y circulación de documentos registrables en soporte digital;
- e) Ejercer la representación institucional del sistema registral inmobiliario ante organismos públicos y privados, nacionales e internacionales, así como ante entidades académicas y foros especializados en la materia;

- f) Celebrar acuerdos de colaboración y asistencia técnica con organismos públicos o privados, nacionales o extranjeros, en el marco de sus competencias.

Art. 34. – Incorpórase como artículo 41 quáter de la ley 17.801 y sus modificatorias el siguiente texto:

Artículo 41 quáter: 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.

Art. 35. – Incorpórase como artículo 41 quinquies de la ley 17.801 y sus modificatorias el siguiente texto:

Artículo 41 quinquies: 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 reglamentación.

Art. 36. – Sustitúyese el artículo 42 de la ley 17.801 y sus modificatorias 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.

Art. 37. – Derógase el artículo 29 de la ley 17.801 y sus modificatorias.

CAPÍTULO IV

Disposiciones finales

Art. 38. – Déjase sin efecto el artículo 154 del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/23.

Art. 39. – Restitúyese la plena vigencia de la ley 26.737, de Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión, o Tenencia de las Tierras Rurales, y sus modificatorias.

Art. 40. – La presente ley entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina a excepción del capítulo III,

que entrará en vigencia a los ciento ochenta (180) días de dicha publicación.

Art. 41. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las Comisiones, 14 de octubre de 2026.

Nicolás Mayoraz. – Santiago Santurio. – Diógenes I. González. – Javier Sánchez Wrba. – Antonela Giampieri. – Giselle Castelnuevo.* – Lorena Macyszyn. – Sabrina Ajmechet. – Emmanuel Bianchetti.* – Alejandro Bongiovanni. – Adrián Brizuela. – Alejandro Carrancio. – Nicolás Emma. – Alejandro Fargosi. – Alida Ferreyra.* – María G. Flores.* – Gerardo Huesen. – Mercedes Llano.* – Johanna S. Longo. – José Nuñez. – Sebastián Pareja. – Marcos Patiño Brizuela. – Santiago Pauli. – Manuel Quintar. – César Treffinger. – Patricia Vásquez. – Lorena Villaverde. – Gino Visconti.*

INFORME

Honorable Cámara:

Las Comisiones de Asuntos Constitucionales y de Legislación General, han considerado el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, de Inviolabilidad de la Propiedad Privada, modificación de las leyes 21.499, de Expropiaciones, y 24.374, de Regularización Dominial. Luego de su estudio, resuelven dictaminarlo favorablemente, con modificaciones.

Nicolás Mayoraz.

II

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las Comisiones de Asuntos Constitucionales y de Legislación General, han considerado el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, de Inviolabilidad de la Propiedad Privada, modificación de las leyes 21.499, de Expropiaciones y 24.374, de Regularización Dominial, y ley 17.801, de Propiedad Inmueble; y modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y al Código Civil y Comercial de la Nación; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan su rechazo.

Sala de las Comisiones, 14 de octubre de 2026.

Diego A. Giuliano. – Varinia L. Marín. – Lucía Cámpora.* – María Graciela Parola.* – Ernesto “Pipi” Ali. –*

* Integra dos (2) comisiones.

Alberto Arrúa. – Florencia Carignano. – Emir Félix. – Sebastián Galmarini. – María Teresa García. – Juan Grabois. – Raúl Hadad. – Juan P. Luque. – Marcelo Mango. – Gabriela Pedrali. – Agustina L. Propato. – Yamila Ruíz. – Nancy Sand. – Vanesa R. Siley. – Guillermo Snopek. – Jorge Taiana. – Eduardo F. Valdés. – Natalia Zaracho.

INFORME

Honorable Cámara:

Las Comisiones de Asuntos Constitucionales y de Legislación General han considerado el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, sobre Inviolabilidad de la Propiedad Privada y modificación de las leyes 21.499 y 24.374. Luego de su estudio pormenorizado, aconsejan su rechazo en general en virtud de insalvables observaciones técnicas, constitucionales y convencionales que no admiten su consentimiento.

El tratamiento de este proyecto con media sanción del Senado (identificado como C.D.-47/26)¹ no puede aislarse de la coyuntura política y normativa en la que se inserta. Luego de que la movilización ciudadana y la presión social forzarán al oficialismo a retirar de esta iniciativa el escandaloso capítulo que pretendía elevar al 25 % el límite de tierras rurales en manos de extranjeros, la intención de derogar la ley 26.737, de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales, sigue siendo un objetivo primordial del Poder Ejecutivo. Muestra de ello es que el Poder Ejecutivo nacional derogó dicha ley mediante el artículo 154 del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/23 –acto que fue objeto de una medida cautelar por inconstitucionalidad– y llevó hasta la instancia de la Corte Suprema su intención de mantener vigente dicha norma, al tiempo que envió dentro del proyecto en tratamiento una modificación a la Ley de Tierras que retiraron antes de la media sanción del Senado. El objetivo último declarado por funcionarios del Poder Ejecutivo nacional es la eliminación de toda restricción. Esto queda aún más en evidencia al contemplar el esquema habilitado mediante el DNU 366/25, el cual permite la obtención de la ciudadanía argentina a extranjeros mediante el pago de u\$s 350.000 al Tesoro Nacional o la suscripción de títulos por u\$s 800.000, sin requerir residencia previa ni inversiones productivas en el país. Al otorgar la ciudadanía por la vía pecuniaria, se genera un mecanismo de elusión indirecta para sortear los límites de la Ley de Tierras, ya que, al adquirir el estatus jurídico de ciudadanos argentinos, dichos compradores quedan habilitados para adquirir tierras rurales de manera ilimitada.

Resulta insoslayable advertir a esta Cámara sobre la grave inseguridad jurídica a la que está sometido

nuestro territorio debido a los vaivenes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. El intento de derogación de la Ley de Tierras fue inicialmente frenado por una acción de amparo impulsada por el Centro de Ex Combatientes Islas Malvinas (CECIM) de La Plata, donde la Cámara Federal de Apelaciones de La Plata llegó a declarar la inconstitucionalidad de dicha derogación. Sin embargo, tras el recurso extraordinario del Estado Nacional, fuimos testigos de un accionar sumamente errático por parte del Máximo Tribunal: en el fallo del 29 de septiembre de 2026, la Corte evitó pronunciarse sobre la inconstitucionalidad del DNU y revocó la medida cautelar por supuesta falta de “legitimación procesal” del CECIM, resucitando el artículo 154 y dejando la Ley de Tierras derogada de facto durante diez días. Apenas diez días después, el 9 de octubre de 2026, acorralada por el repudio social y frente a un nuevo amparo presentado por una entidad ambientalista de Bariloche, la misma Corte (de forma muy irregular) dio marcha atrás y volvió a suspender los efectos del artículo 154 del DNU 70/23.

Esta pendularidad judicial demuestra que la protección de nuestro territorio no puede quedar a merced de medidas cautelares provisorias. Frente a este escenario, la propuesta del oficialismo de incluir la derogación de dicho artículo en su dictamen es una trampa parlamentaria y un artilugio procesal diseñado para evitar que en la sesión del próximo jueves 15 se rechace el DNU 70/23 completo. Pretender resolver esto con una ley ordinaria resulta fáctica y políticamente ingenuo, ya que deja la última palabra en manos del Presidente de la Nación, quien posee la facultad constitucional de veto y ya ha demostrado su disposición a utilizarlo para frenar mayorías legislativas. Por el contrario, el rechazo del DNU 70/23 mediante resolución de ambas Cámaras por mayoría simple (conforme a la ley 26.122) no es susceptible de veto presidencial. Es la única herramienta institucional definitiva e irreversible para fulminar la amenaza de la extranjerización y garantizar que la tierra argentina permanezca en manos argentinas. Del mismo modo, en línea con la postura histórica en defensa de la soberanía, los recursos naturales (art. 41 CN) y el cuidado del territorio, apoyamos cualquier medida que ponga freno a la extranjerización.

Más allá de este andamiaje diseñado para la desregulación extrema y la mercantilización de nuestro suelo, el proyecto de ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada en revisión resulta inconstitucional en cada uno de sus puntos y profundamente perjudicial para el país y la sociedad.

En materia de régimen expropiatorio y modificación de la ley 21.499,² las reformas no se corresponden con las limitaciones que el artículo 17 de la Constitución Nacional³ establece respecto a la declaración de “utilidad pública” mediante ley del Congreso e indemnización reparatoria previa. La expropiación es un mecanismo mediante el cual el Estado transfiere coactivamente un bien de un particular a su patrimo-

nio para satisfacer el bien común, salvaguardando un límite máximo al derecho de propiedad y equilibrando el interés colectivo con el resguardo patrimonial. En ese marco, resulta inadmisibles la incorporación del pago del lucro cesante en la indemnización (artículo 2°),² comprendiendo que este consiste en la ganancia o beneficio económico que se deja de percibir. Las expropiaciones no generan per se un daño ni un acto ilícito, pues se realizan excepcionalmente para el bien común mediante procedimientos estrictos. Asimismo, cuando el artículo 2° establece que el lucro cesante no podrá exceder del 30 % del valor del daño emergente salvo prueba fehaciente en contrario, desdibuja la propia figura e incorpora un “tope” que acaba afectando los derechos patrimoniales que pretende garantizar. El artículo 1° del proyecto impone una interpretación restrictiva de la utilidad pública y exige requisitos de idoneidad, necesidad y proporcionalidad que, si bien buscan resguardar al propietario, deben aplicarse preservando las herramientas legítimas de intervención pública. Por otra parte, la ampliación indemnizatoria exige una evaluación fiscal y de impacto sobre obras, vivienda e infraestructura que el Mensaje del Ejecutivo no acompaña. La valuación anterior a actos o anuncios fehacientes abre controversias sobre la fecha de referencia, mientras que la actualización por IPC y el interés nominal de plazo fijo del Banco Nación desde la mora requieren reglas claras para evitar riesgos de sobre compensación. Asimismo, el pago íntegro previo a transferir el dominio del artículo 3° no elimina la posesión judicial por consignación del artículo 22 vigente de la ley 21.499,² ni la pericia técnica del Tribunal de Tasaciones constituye por sí sola una objeción. Finalmente, cabe destacar que la ampliación de la figura de “expropiación irregular” correspondiente al artículo 6° del proyecto venido en revisión es lo suficientemente difusa como para comportar el riesgo de interpretaciones forzadas y reclamos indebidos por parte de particulares, invocando supuestas expropiaciones irregulares ante meros actos regulatorios. Este riesgo implica un conceptual debilitamiento de la posición del Estado en tanto representante del bien público, lo cual no puede ser visto inocentemente como un error o corolario imprevisto, sino en perfecta consonancia con las modificaciones que el mismo proyecto propone en cuanto a la figura de la “ocupación temporánea” (artículos 7° a 10°): la panoplia de supuestos exigidos para configurar la situación anormal que habilite la ocupación temporánea, la introducción de una figura indemnizatoria difusa y la restricción temporal taxativa son todos mecanismos que, en lugar de traer claridad y orden al ejercicio de una facultad estatal sensible, limitan severamente la capacidad del Estado de intervenir de manera efectiva y eficiente en situaciones de urgencia. Cabe destacar, en este sentido, que la restricción temporal a 90 días prorrogables por única vez es profundamente contradictoria con el paradigma oficialista del “déficit cero”: si “no hay plata” y no se cumplen leyes votadas e insistidas por

el Congreso de la Nación hasta que estén las partidas presupuestarias previstas en la Ley de Presupuesto, nadie puede asegurar –por poner un ejemplo– que el Estado Nacional, al cabo de 90 o 180 días, podrá tener una solución alternativa a un problema que, de manera urgente, lo hubiera obligado a ocupar temporáneamente un inmueble particular.

En lo relativo a la ley 24.374, de Regularización Dominial, la modificación pretendida resulta puramente aparente. Sancionada en 1994, la ley 24.374 respondió a la urgencia de brindar una solución legal accesible a ocupantes de buena fe y sectores vulnerables que, sin títulos de propiedad, habían construido su hogar con esfuerzo. El artículo 11 del proyecto modifica el artículo 1° de la ley 24.374, exigiendo posesión pacífica, ostensible y continua durante diez (10) años con causa lícita respecto de inmuebles urbanos destinados a vivienda única o de agricultores familiares (según artículo 5° de la ley 27.118). Esta figura ya se halla plenamente contemplada en el artículo 1.898 del Código Civil y Comercial de la Nación⁴ (prescripción adquisitiva breve de diez años con justo título y buena fe). Por lo tanto, la reforma propuesta desdibuja la finalidad histórica de la ley y resulta totalmente aparente.

Esta iniciativa se presenta en medio de una severa crisis habitacional estructural. Según datos de la Fundación Tejido Urbano (2026), existen en el país tres situaciones críticas: 230.000 hogares compartidos, 372.000 hogares en hacinamiento y 510.000 viviendas irrecuperables. Lo más grave es la existencia de 5,4 millones de hogares con irregularidad en la tenencia de la tierra (el 36 % de los hogares argentinos), lo que implica un alto riesgo de desalojo y la imposibilidad de utilizar la vivienda como garantía o transferirla. En este escenario, las reformas al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (capítulo II, artículos 12 a 14, 16 y 20)⁵ representan un retroceso inaceptable:

Al modificar el artículo 680 bis del CPCCN, el proyecto omite diferenciar entre usurpadores e intrusos y quienes poseen un vínculo contractual previo (como los inquilinos), equiparando deliberadamente dos situaciones disímiles y vulnerando derechos adquiridos en un contexto de crisis económica y contratos desregulados.

Los artículos 12 a 14 aceleran el trámite nacional y amplían los supuestos de restitución anticipada, mientras que el artículo 20 modifica el artículo 684 bis sustituyendo la caución real exigida en casos de falta de pago o vencimiento contractual por una caución juratoria. Aunque la restitución anticipada ya existe, reducir la garantía patrimonial impide reparar adecuadamente una medida que posteriormente resulte injustificada. La caución juratoria no asegura fondos, y en materia habitacional una reparación posterior no compensa el desplazamiento, la pérdida de arraigo o la interrupción de cuidados. La multa de hasta diez últimos cánones por ocultamiento de hechos no sustituye la

garantía ni asegura la solvencia del responsable. Asimismo, la remisión del artículo 20 al procedimiento y plazo pactado por las partes exige cautela, pues la desigualdad en la negociación de alquileres puede trasladarse a cláusulas procesales, debiendo preservarse la contradicción efectiva y el control judicial.

El artículo 15 sustituye el artículo 680 ter del CPCCN e impone al juez, en los desalojos fundados en las causales de cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas o uso abusivo o deshonesto, la realización de un reconocimiento judicial antes del traslado de la demanda, dentro de las 72 horas de dictada la primera providencia, con el exclusivo objeto de “constatar e individualizar la identidad de los ocupantes del inmueble con su nombre completo, nacionalidad y número de documento o pasaporte”. Lejos de constituir un recaudo de control judicial en favor del demandado, la norma desnaturaliza el instituto: el reconocimiento no se dirige a verificar el estado del inmueble, que es precisamente lo que las causales invocadas exigen acreditar, sino exclusivamente a relevar a las personas que lo habitan, y la reducción a setenta y dos horas del plazo de cinco días previsto en el texto vigente lo convierte en una diligencia exprés y sorpresiva que se practica cuando las familias ni siquiera han sido anoticiadas de la existencia del juicio. Resulta especialmente grave la exigencia de consignar la nacionalidad de los ocupantes, dato por completo irrelevante para la resolución de un conflicto de estas características. Tal como lo advirtieron diversas organizaciones dedicadas a la defensa de inquilinos y de sectores vulnerables, un reconocimiento judicial de estas características solo sirve para amedrentar a las familias y acelerar lanzamientos masivos en plena crisis habitacional.

El artículo 16 incorpora la intervención de organismos locales y del Ministerio Público Tutelar previa al lanzamiento ante menores, personas con discapacidad o adultos mayores en desamparo, otorgando un plazo no mayor a diez días para asegurar una alternativa habitacional transitoria. Aunque mejora el texto original, el plazo máximo uniforme de diez días resulta insuficiente frente a necesidades médicas o de accesibilidad, no contempla explícitamente otras vulnerabilidades graves (como embarazo o enfermedades graves) y no aclara financiamiento ni responsabilidades. Asegurar alojamiento no autoriza a ejecutar un lanzamiento al día once sin solución previa; debe garantizarse la protección efectiva con revisión judicial periódica.

En cuanto a la modificación de los artículos 682, 683 y 684 del CPCCN, esta altera el régimen de notificación de la demanda en un sentido igualmente regresivo. Es importante aclarar que nuestra Constitución Nacional consagra la inviolabilidad del domicilio y reserva a la ley la determinación de los casos y justificativos en que podrá procederse a su allanamiento, lo que ha sido entendido de manera invariable como la exigencia de una orden escrita, previa y fundada de juez competente para el caso concreto. El proyecto, en

cambio, confiere a un auxiliar de justicia, cuya función es comunicar un acto procesal, una autorización genérica y abstracta para allanar domicilios, exigir documentación e interrogar a los ocupantes con auxilio policial, sin orden judicial que lo justifique, configurando un escenario propicio para injerencias arbitrarias en el domicilio.

El artículo 21 sustituye el artículo 685 del CPCCN y dispone que en los juicios fundados en las causales de falta de pago o vencimiento del plazo “solo se admitirá la prueba documental y pericial”. La restricción excluye, entre otras, la prueba testimonial, la confesional y la informativa, esta última indispensable para acreditar pagos realizados por transferencia o depósito cuando el locador se niega a extender recibos, del mismo modo que la testimonial lo es para probar pagos en efectivo, acuerdos verbales de prórroga o refinanciación de deudas, o la existencia de una relación locativa distinta de la instrumentada. Limitar la defensa del locatario a los medios que, en la práctica, se encuentran casi exclusivamente en poder del locador constituye una violación flagrante del debido proceso y de la defensa en juicio, pues pone a cargo del inquilino la prueba de sus defensas y a la vez le niega los medios para producirla.

En materia de federalismo y competencias provinciales, los artículos 75, inciso 12, y 121 de la Constitución Nacional reservan a las provincias la legislación procesal y las leyes locales de expropiación (como la ley 7.534 de Santa Fe).⁶ Reformar el Código Procesal Nacional no sustituye las normas procesales provinciales. El artículo 23 del proyecto modifica el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial⁴ exigiendo el procedimiento más breve que prevea la ley y omitiendo la prioridad del procedimiento especial de cada jurisdicción, tensionando las facultades provinciales al intentar desplazar el derecho procesal local mediante una técnica inadecuada de incorporación a un artículo ya existente.

Asimismo, la propuesta padece de una absoluta falta de diagnóstico empírico y sustento técnico. El Mensaje 22/26 invoca de manera impertinente el Índice de Libertad Económica de la Fundación Heritage⁷ (entidad de postura conservadora que otorga 41 puntos a la Argentina en derechos de propiedad frente a 52 de promedio mundial), un indicador general que combina riesgo de expropiación y propiedad intelectual, pero no mide inmuebles ocupados ni la duración de los desalojos en Argentina. Los fundamentos omiten series de datos sobre causales, tiempos de procesos o impacto fiscal. Por el contrario, la evidencia disponible demuestra realidades complejas: el Poder Judicial de Tucumán⁸ reportó una reducción del 60% en la duración de procesos de desalojo (de 887 días en 2021 a 352 en 2025) gracias a procesos monitorios y gestión, sin precisar si incluye lanzamiento efectivo; mientras que en CABA la Defensoría del Pueblo y el Ministerio Público de la Defensa⁹ registraron 621 desalojos con 4.482 personas afectadas (1.409 meno-

res) entre diciembre de 2023 y marzo de 2026, evidenciando el severo impacto habitacional.

El derecho de propiedad del artículo 17 de la Constitución Nacional debe interpretarse en armonía con el acceso a la vivienda digna (artículo 14 bis), la defensa en juicio (artículo 18), la razonabilidad (artículo 28) y la protección especial (artículo 75, inciso 23). La dimensión social de la propiedad encuentra sustento expreso en el artículo 21.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos¹⁰ (de jerarquía constitucional por el artículo 75, inciso 22), el cual autoriza a la ley a subordinar el uso y goce del bien al interés social, así como en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Esta visión se asienta en antecedentes como el artículo 38 de la Constitución de 1949 y en la doctrina social de la Iglesia (Juan Pablo II en Puebla 1979 y en *Sollicitudo rei socialis* N° 42, afirmando la hipoteca social sobre la propiedad).¹¹

En conclusión, por tratarse de un proyecto inconstitucional, técnicamente deficiente, avasallador del federalismo, perjudicial para la sociedad y parte de una maniobra que busca perpetuar la desregulación territorial del DNU 70/23, las diputadas y los diputados firmantes ratifican y sostienen de forma categórica el dictamen de rechazo en general de la media sanción del Honorable Senado de la Nación.

Notas

1. C.D.-47/26, PE-13/26, O.D.-104/26. Documento remitido por el Senado el 7 de agosto de 2026 y mensaje del Ejecutivo.

2. Ley 21.499, especialmente artículos 4°, 10, 20, 22, 29, 51 y 58 a 62.

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-21499-37292/texto>

3. Constitución Nacional, artículos 14 bis, 17, 18, 28, 75, incisos 12, 22 y 23, y 121.

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24430-804/texto>

4. Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 1222 y 1223.

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975/actualizacion>

5. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, artículos 679 a 687, especialmente 680 bis, 680 ter, 684 bis y 685.

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-17454-16547/actualizacion>

6. Provincia de Santa Fe, ley 7.534, sobre expropiaciones.

<https://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/view/full/5368>

7. Heritage Foundation, misión y metodología del Index of Economic Freedom.

<https://www.heritage.org/about-heritage/mission> y

<https://economicfreedom.heritage.org/pages/about>

8. Poder Judicial de Tucumán, apertura del año judicial 2026, balance y objetivos a futuro.

<https://www.justucuman.gov.ar/index.php/direccion-comunicacion/noticia/balance-y-objetivos-a-futuro-el-presidente-de-la-corte-encabezo-este-medio-dia-el-acto-de-apertura-del-año-judicial-2026>

9. Defensoría del Pueblo y Ministerio Público de la Defensa de CABA, desocupaciones y desalojos en CABA, mayo de 2026.

<https://defensoria.org.ar/noticias/desocupaciones-y-desalojos-en-caba/>

10. Convención Americana sobre Derechos Humanos, artículo 21.

https://www.oas.org/dil/esp/tratados_B-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm

11. Juan Pablo II, discurso de Puebla, 28/1/1979, III.4; encíclica *Sollicitudo rei socialis*, 1987, N° 42.

https://www.vatican.va/content/john-paul-ii/es/encyclicals/documents/hf_jp-ii_enc_30121987_sollicitudo-rei-socialis.html

Diego Giuliano.

III

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las Comisiones de Asuntos Constitucionales y de Legislación General, han considerado el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, sobre Inviolabilidad de la Propiedad Privada; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Derógase el artículo 154 del Decreto de Necesidad y Urgencia 70 del 20 de diciembre de 2023.

Art. 2° – Restablécese la vigencia de la ley 26.737, “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales”, con el texto vigente al día anterior a la entrada en vigencia del decreto 70/23 y con las adecuaciones del artículo siguiente.

Art. 3° – Declárase que la presente ley es de orden público. Los actos jurídicos, transferencias de dominio o constitución de derechos reales celebrados en contravención al Régimen de la ley 26.737 estarán sujetos a las sanciones e inoponibilidades previstas en dicha norma.

Art. 4° – El Poder Ejecutivo Nacional restablecerá el funcionamiento del Registro Nacional de Tierras

Rurales y del Consejo Interministerial de Tierras Rurales.

Art. 5° – La presente ley entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 6° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las Comisiones, 14 de octubre de 2026.

*Maximiliano Ferraro. – Juan Brügge. –
Mariela Coletta. – Pablo Farías. – Pablo
Juliano.*

INFORME

Honorable Cámara:

Venimos a expresar los fundamentos del presente dictamen sobre el proyecto de ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada, venido en revisión del Honorable Senado de la Nación, por el cual proponemos introducir modificaciones al texto sancionado, circunscriptas a la derogación del artículo 154 del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/23 y al restablecimiento de la plena vigencia de la ley 26.737, de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.

Limitar nuestro dictamen a esta cuestión responde al conflicto que el propio Poder Ejecutivo contribuyó a generar en torno a la Ley de Protección de Tierras Rurales, cuya situación de fondo aún no se encuentra resuelta y cuyo restablecimiento resulta necesario para garantizar su protección.

Este dictamen no implica, de manera alguna, aceptar tácitamente ni convalidar las restantes disposiciones que contiene el DNU 70/23, ni limita las atribuciones del Congreso para ejercer el control parlamentario del decreto conforme al artículo 99, inciso 3, de la Constitución Nacional y a la ley 26.122.

Se trata, en cambio, de ejercer nuestra competencia para recuperar la vigencia del régimen de protección de las tierras rurales, sin renunciar a ninguna de las facultades constitucionales que corresponden a este Congreso.

Asimismo, responde al nulo tratamiento de la media sanción en revisión en el ámbito de las comisiones de esta Cámara.

El proyecto originalmente remitido por el Gobierno al Congreso incluía modificaciones al régimen en cuestión que, ante la presión y rechazo social, y la falta de los consensos necesarios, esas disposiciones debieron ser retiradas durante su tratamiento en el Honorable Senado de la Nación.

Los restantes aspectos de la media sanción en revisión no han tenido en esta Cámara el tratamiento en comisión, el análisis pormenorizado ni la deliberación suficiente que permitan evaluar responsablemente su contenido, formular modificaciones o propuestas alternativas, o aconsejar su aprobación integral. Asimismo, existen disposiciones respecto de las cuales man-

tenemos diferencias y cuya aprobación consideramos aún más cuestionable en el contexto actual.

En lo que respecta a la ley 26.737, el Poder Ejecutivo la intentó derogar a través del artículo 154 del DNU 70/23, recurriendo a un instrumento excepcional sin atender debidamente las implicancias constitucionales y ambientales de esa decisión. La medida dio lugar a controversias judiciales que continúan abiertas, en cuyo marco se han planteado cuestiones vinculadas con la protección del ambiente amparadas por la Constitución Nacional y por compromisos internacionales asumidos por la Argentina, entre ellos el Acuerdo de Escazú.

Posteriormente, el Gobierno volvió a impulsar modificaciones a través del proyecto de inviolabilidad de la propiedad privada, pero debió retirar esas disposiciones ante la falta de apoyo suficiente en el Senado y frente a las objeciones políticas, institucionales y sociales que generaron.

Pese a ello, el Poder Ejecutivo persiste en las sombras en su voluntad de modificar o derogar un régimen que reviste una importancia estratégica para la soberanía nacional, el federalismo y la protección de nuestros recursos naturales.

Esa irrazonable insistencia no puede desentenderse del rechazo expresado desde distintos sectores de la sociedad ni reemplazar el debate democrático que una materia de esta naturaleza exige. Frente a esta situación, entendemos que corresponde que el Congreso de la Nación actúe sobre la cuestión concreta, derogando el artículo 154 del DNU 70/23 y restableciendo expresamente la plena vigencia de la ley 26.737.

I. Antecedentes

La ley 26.737 fue sancionada el 22 de diciembre de 2011, luego de un extenso debate en ambas Cámaras. Fijó un límite del quince por ciento a la titularidad extranjera de tierras rurales, computado a nivel nacional, provincial y municipal; impidió que una misma nacionalidad superara el treinta por ciento de ese cupo; estableció un máximo de mil hectáreas por titular en la zona núcleo o su equivalente; excluyó de la titularidad extranjera los inmuebles que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes y los ubicados en zonas de seguridad de frontera; y creó el Registro Nacional de Tierras Rurales y el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, con participación de las provincias.

Luego de 15 años de vigencia, el Presidente de la Nación Javier Milei y sus ministros la pretendieron derogar a través del artículo 154 del decreto 70/23, sin fundamento alguno respecto de la necesidad y urgencia particular.

Frente a ello, el Honorable Senado rechazó el decreto 70/23 el 14 de marzo de 2024, mientras que la Cámara de Diputados aún no se ha pronunciado.

En marzo de 2026 el Poder Ejecutivo remitió al Senado el mensaje 22/26, cuyo capítulo IV proponía

reformular la ley 26.737 para limitar los controles a los Estados extranjeros y a las entidades vinculadas a ellos. El Honorable Senado sancionó el proyecto sin ese capítulo, que el propio oficialismo retiró ante la falta de acuerdo, y lo giró a esta Cámara el 7 de agosto de 2026.

El 29 de septiembre de 2026 la Corte Suprema de Justicia de la Nación revocó, por falta de legitimación de la actora, la sentencia de la Cámara Federal de La Plata que había declarado inconstitucional el artículo 154, aclarando que no juzgaba su validez. Sin embargo, el 9 de octubre de 2026, en la causa FGR 20.213/2023, “Asociación Civil Árbol de Pie y otros c/ Poder Ejecutivo Nacional”, dictó una medida cautelar interina que suspende los efectos del artículo hasta que resuelva el juez de primera instancia.

Así es que el régimen que protege la tierra rural argentina depende hoy de una medida provisoria de la Corte Suprema.

II. Sin urgencia, una ley no puede derogarse por decreto

El artículo 99, inciso 3, de la Constitución Nacional prohíbe al Poder Ejecutivo emitir disposiciones de carácter legislativo, y solo lo admite cuando circunstancias excepcionales hicieran imposible seguir el trámite ordinario de sanción de las leyes. La Corte Suprema ha sostenido que el Poder Judicial controla la existencia de esos presupuestos fácticos (“Verrocchi”, *Fallos*, 322:1726; “Consumidores Argentinos”, *Fallos*, 333:633).

Ninguna emergencia exigía derogar un régimen de tierras vigente desde 2011. El decreto se limitó a invocar restricciones al derecho de propiedad y a la inversión, sin dato alguno, y su expediente no contiene dictámenes técnicos ni jurídicos, como señaló la justicia federal de La Plata al suspenderlo en enero de 2024.

El propio Poder Ejecutivo lo reconoció. En el mensaje 22/26 admitió que los efectos de la derogación estaban suspendidos judicialmente y que su proyecto buscaba llevar el debate al ámbito propio del Poder Legislativo. Si la materia es propia del Congreso, el decreto no debió dictarse.

La ley 26.122 no permite a las Cámaras rechazar parcialmente un Decreto de Necesidad y Urgencia. Ello no impide al Congreso ejercer su competencia legislativa ordinaria para derogar una de sus disposiciones y restablecer una ley que sancionó. Es lo que propone este dictamen, con independencia de lo que esta Cámara resuelva sobre el decreto en su conjunto.

Una primera aclaración en torno a lo regulado por el artículo 99, inciso 3, es la obligatoriedad de su interpretación restrictiva. En este sentido, cabe aclarar que la regla general y pauta interpretativa respecto de la potestad legislativa del Poder Ejecutivo es su total prohibición, bajo pena de nulidad absoluta e insanable. Únicamente en casos excepcionales le está permitido al Ejecutivo emitir disposiciones de este tipo, bajo

estricto cumplimiento de los requisitos fijados en la propia Constitución.

Esta es la conclusión a la que se arriba de una lectura de las normas atinentes de nuestra Constitución, especialmente si tenemos en cuenta un criterio sistemático de interpretación, de acuerdo con el cual todas las normas del sistema que forman la Constitución Nacional puedan ser interpretadas de manera que se concilien entre ellas. En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que la primera regla interpretativa es darle pleno efecto a la intención del legislador, computando la totalidad de sus preceptos de manera que armonicen con el ordenamiento jurídico restante, con los principios y garantías de la Constitución.

Del juego sistemático de estas normas surge la interpretación correcta de la Constitución Nacional en esta materia. Así, tanto el artículo 76 como el artículo 99, inciso 3, establece un principio prohibitivo expreso en materia de uso de atribuciones legislativas por parte del Ejecutivo. No puede el Poder Ejecutivo asumir funciones legislativas ni puede el Congreso delegar estas funciones.

Aclarada la cuestión referida a cuál es el principio rector en la materia, corresponde evaluar los diversos requisitos, sustantivos y formales, que existen como prerequisite para la validez de los decretos de necesidad y urgencia.

El primer punto al que hace referencia nuestra Constitución es la situación fáctica que debe darse para la validez del dictado de los decretos de necesidad y urgencia.

Estas “circunstancias excepcionales” deben proyectarse consecuentemente en la imposibilidad de seguir los trámites ordinarios previstos por la Constitución para la sanción de las leyes.

Sobre este punto, Quiroga Lavié sostuvo que “la norma viene, con toda claridad, a establecer que frente a una imposibilidad funcional por parte del Congreso para desempeñarse como tal, es que se puede utilizar el instrumento de excepción, pero no en el caso de que se trate de una imposibilidad política, por parte del Ejecutivo, de conseguir los votos de los representantes del pueblo a favor de una iniciativa legislativa suya”.

Para que el Poder Ejecutivo pueda dictar un DNU, debe ser “imposible” que actúe el Congreso. Nuestra Constitución Nacional no permite los DNU por conveniencia, es decir que no se puede dictarlo cuando el debate parlamentario haga que se lentifique el proceso para su sanción.

Doctrinarios como Bidart Campos, Comadira, Pérez Hualde, entre otros, sostienen que la imposibilidad no implica conveniencia. Solo casos de severos colapsos en la economía nacional que no permitirían sujetar al debate del Congreso Nacional las vías de solución, o supuestos de cierre del Congreso frente a situaciones de guerra u otro tipo de catástrofe que manten-

ga al Congreso cerrado o impida la espera del debate legislativo por inminencia y gravedad de los daños a reparar, habilitarían el dictado de decretos de este tipo.

La mera circunstancia crítica, entonces, no amena el dictado de los DNU, si este supuesto fáctico no imposibilita el trámite ordinario de sanción de las leyes nacionales. Bidart Campos expresó que “es muy claro y elocuente; a la mención de excepcionalidad agrega palabras que no soportan tergiversaciones oportunistas; así, cuando dice que las circunstancias excepcionales hacen ‘imposible’ el seguimiento del procedimiento legislativo, hemos de entender que esta imposibilidad no alcanza a alojar una mera inconveniencia ni habilita a elegir discrecionalmente, por un puro criterio coyuntural y oportunista, entre la sanción de una ley y la emanación más rápida de un decreto”.

Por último, la Corte también ha sostenido que las circunstancias excepcionales deben ser reconocidas por el propio Congreso de la Nación.

El segundo punto que establece el artículo en cuestión es una prohibición absoluta para el dictado por el Poder Ejecutivo de DNU: nunca se podrán dictar decretos de necesidad y urgencia que regulen materia penal, tributaria, electoral o el régimen de partidos políticos. Tal como lo sostiene Balbín, “las materias vedadas constituyen una reserva legal, es decir una actividad excluida”. La prohibición de dictar decretos de urgencia de sustancia penal o tributaria tienen como objetivo reforzar el principio de legalidad, que en esos temas ya estaba asegurado en la Constitución (artículos 17 y 18 de la Constitución).

III. Razonabilidad del régimen de la ley 26.737

El artículo 20 de la Constitución Nacional reconoce a los extranjeros el derecho a adquirir bienes raíces, que, como todo derecho, se ejerce conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio, siempre que no lo alteren (artículos 14 y 28). En ese sentido, la ley 26.737 no prohíbe la adquisición, sino que fija topes proporcionales y excluye zonas de valor estratégico, exceptuando además a quienes residen en el país desde hace diez años, o cinco si tienen hijos argentinos o cónyuge argentino.

El fin de la ley es legítimo y la medida, proporcionada. La tierra rural es un recurso natural no renovable, por lo que su concentración en manos extranjeras compromete la soberanía sobre las zonas de frontera, las fuentes de agua dulce y la producción de alimentos. Por eso la ley dispuso que, a los fines de los tratados bilaterales de inversión vigentes, la adquisición de tierras no se considere inversión. Con la derogación de la ley, este resguardo frente a reclamos arbitrales también desaparece.

El régimen no prohíbe invertir sino que ordena dónde y cuánto. Según el Registro Nacional de Tierras Rurales, en agosto de 2026 había 13,3 millones de hectáreas rurales en manos extranjeras. Eso es casi el 5 % de la superficie rural del país, lejos del tope del

15 %. Desde 2018, con la ley vigente, esa superficie creció 6,25 %, unas 781.000 hectáreas. En la actual gestión, el Ministerio de Justicia otorgó 111 certificados de habilitación para compras de extranjeros: 35 en 2024, 29 en 2025 y 47 en lo que va de 2026, la mayoría en Mendoza.¹

El problema que atiende la ley no es el promedio nacional sino la concentración local. Hoy 31 departamentos superan el 15 % y 14 superan el 25 %. En San Carlos y Molinos, en Salta, más de la mitad de la tierra rural pertenece a titulares extranjeros (59,8 % y 57,8 %), y en Iguazú, Misiones, el 40 %. Frente a esto, el mensaje 22/26 no aporta un solo dato sobre extranjerización ni sobre inversiones frustradas; solo se apoya en un índice internacional de libertad económica.

El régimen de protección en cuestión tampoco se trata de una anomalía argentina. En Brasil,² el artículo 190 de la Constitución manda limitar la adquisición de tierras rurales por extranjeros, y la ley 5.709³ de 1971 fija un tope del 25% por municipio y del 10 % por nacionalidad. Chile prohíbe a nacionales de países limítrofes comprar en la franja de 10 kilómetros de frontera (decreto ley 1.939 de 1977),⁴ Bolivia (art. 262)⁵ y Perú (art. 71)⁶ lo prohíben en sus Constituciones dentro de los 50 kilómetros de frontera. En Estados Unidos,⁷ estados como Iowa, Missouri, Kansas, Minnesota y Nebraska limitan la propiedad agrícola extranjera.

La ley se vincula además con el derecho a un ambiente sano (artículo 41 de la Constitución Nacional), ya que no solo fija topes porcentuales sino que también impide a extranjeros la titularidad de inmuebles que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes. Ese derecho es el fundamento de la causa de la Asociación Civil Árbol de Pie, en la que la Corte Suprema dictó el 9 de octubre de 2026 una medida cautelar interina que suspende los efectos del artículo 154 hasta que el Juzgado Federal de Bariloche resuelva.

Se vincula también con los derechos de los pueblos indígenas sobre las tierras que tradicionalmente ocupan (artículo 75, inciso 17). De las 1.870 comunidades identificadas por el INAI, 607 (el 32 %) no tienen concluido el relevamiento territorial de la ley 26.160, y el DNU 1.083/24 dio por terminada esa emergencia. Liberar el mercado de tierras en esas condiciones expone territorios cuya situación dominial el propio Estado no terminó de determinar.

1. https://www3.hcdn.gob.ar/dependencias/secparl/dgral_info_parlamentaria/dip/informes/informe_143.pdf

2. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

3. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15709.htm

4. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6778>

5. <http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/>

6. https://www.congreso.gob.pe/Docs/files/CONSTITUCION_POLITICA-1993.pdf

7. <https://nationalaglawcenter.org/state-compilations/aglandownership/>

La protección de las tierras rurales presenta, asimismo, una dimensión ambiental que no puede desvincularse de su valor económico y estratégico. La tierra constituye el soporte de ecosistemas, cuencas hídricas, biodiversidad y actividades productivas esenciales, cuya preservación compromete intereses colectivos que trascienden el ejercicio individual del derecho de propiedad. En este sentido, los artículos 41 y 124 de la Constitución Nacional establecen un marco de protección ambiental y reconocimiento del dominio originario de los recursos naturales por parte de las provincias, que debe ser considerado al regular el acceso y la titularidad de estos territorios. La ley 26.737 contribuye a ese marco mediante restricciones específicas sobre inmuebles vinculados a cuerpos de agua de envergadura y permanentes. Su derogación elimina esas salvaguardas particulares y debilita una herramienta de protección territorial, circunstancia que exige una justificación suficiente y una evaluación de sus posibles consecuencias ambientales.

En este sentido, corresponde considerar también los compromisos internacionales asumidos por la República Argentina mediante el Acuerdo de Escazú, aprobado por la ley 27.566, que reconoce expresamente en su artículo 3° los principios de progresividad y no regresión en materia ambiental, y garantiza el acceso a la información, la participación pública y el acceso a la justicia en asuntos ambientales. En particular, su artículo 7° establece la obligación de asegurar mecanismos de participación pública abiertos e inclusivos en los procesos de toma de decisiones ambientales, incluyendo aquellos que puedan tener un impacto significativo sobre el ambiente. Desde esta perspectiva, la eliminación de mecanismos legales de protección territorial, especialmente aquellos vinculados con cuerpos de agua y recursos naturales estratégicos, debe ser examinada a la luz de dichos principios, procurando evitar retrocesos en los niveles de protección alcanzados y garantizar instancias adecuadas de información y participación ciudadana en las decisiones que puedan afectar estos bienes colectivos.

En igual sentido, corresponde considerar los compromisos asumidos en el marco del Acuerdo entre el Mercosur y la Unión Europea, cuyo capítulo sobre comercio y desarrollo sostenible establece que las partes no deberán debilitar los niveles de protección previstos en su legislación ambiental con la finalidad de fomentar el comercio o la inversión. Este principio adquiere especial relevancia frente a las propuestas de flexibilización normativa impulsadas por el Poder Ejecutivo Nacional, particularmente aquellas que, bajo el argumento de promover inversiones y facilitar el acceso a la propiedad de tierras rurales, podrían implicar una disminución de las salvaguardas ambientales y territoriales existentes. En este contexto, resulta necesario que las reformas legislativas sean evaluadas a la luz de los compromisos internacionales en materia de desarrollo sostenible, evitando que los objetivos

de apertura económica se traduzcan en retrocesos en la protección de los recursos naturales estratégicos.

Por último, la razonabilidad de este régimen también está dada por su vinculación con el federalismo, dado que los topes se computan sobre cada provincia y cada departamento o municipio, y además porque las provincias integran el Consejo Interministerial.

La extranjerización de la tierra es un fenómeno territorial. Salta (11,4 %), Misiones (11,3 %) y San Juan (10,4 %) concentran los mayores porcentajes, y Salta tiene 9 de sus 23 departamentos por encima del límite legal. Por eso fueron gobernadores y senadores de distintas provincias quienes frenaron la reforma en el Honorable Senado. El oficialismo primero propuso elevar el tope provincial al 25 % y eliminar los topes departamentales, y finalmente tuvo que retirar el capítulo completo para aprobar el resto del proyecto.

Cabe destacar, asimismo, que el régimen de la ley 26.737 no se limita al establecimiento de restricciones a la adquisición de tierras rurales por extranjeros, sino que contempla herramientas institucionales fundamentales para el conocimiento y control de su distribución territorial. En particular, el Registro Nacional de Tierras Rurales permite sistematizar información sobre la titularidad extranjera de estos inmuebles, verificar el cumplimiento de los límites legales y proporcionar elementos para la formulación de políticas públicas. Su funcionamiento resulta especialmente relevante en un país federal, donde las particularidades territoriales, productivas y ambientales de cada provincia requieren información confiable y mecanismos de coordinación entre las distintas jurisdicciones. La recuperación de estas herramientas contribuye a fortalecer la transparencia, la seguridad jurídica y la capacidad del Estado para ejercer sus competencias de regulación y control.

IV. El dictamen que aconsejamos aprobar

En primer lugar, cabe señalar que la incorporación de las disposiciones relativas a la ley 26.737 encuentra su fundamento en el propio proyecto originalmente remitido por el Poder Ejecutivo Nacional mediante el mensaje 22/26, cuyo capítulo IV contemplaba expresamente modificaciones al régimen de protección de las tierras rurales. Si bien dichas disposiciones fueron excluidas durante el tratamiento en el Honorable Senado de la Nación, la materia formó parte de la iniciativa legislativa original. En consecuencia, entendemos que su incorporación al presente dictamen guarda vinculación con el objeto del proyecto y se inscribe en el ejercicio de las facultades de adición y corrección que el artículo 81 de la Constitución Nacional reconoce a esta Cámara en su carácter de revisora.

Cabe destacar, asimismo, que el tratamiento de una materia originalmente incluida en la iniciativa del Poder Ejecutivo no obliga al Congreso de la Nación a adoptar la solución normativa allí propuesta. Por el contrario, en ejercicio de sus atribuciones constitu-

cionales, corresponde al Poder Legislativo evaluar su contenido y establecer el régimen jurídico que considere adecuado. En este caso, nuestra propuesta aborda la misma materia contemplada en el proyecto original, pero adopta una solución diferente, orientada a restablecer la vigencia de la ley 26.737 y preservar los mecanismos de protección de las tierras rurales, en resguardo de la soberanía nacional, el federalismo y los recursos naturales estratégicos.

En este sentido, el artículo 1° de nuestra propuesta dispone la derogación del artículo 154 del decreto 70/23. La derogación de una norma derogatoria no restablece por sí sola la norma derogada; por eso el artículo 2° restablece expresamente la ley 26.737, fija el texto que recobra vigencia.

El artículo 3° establece el carácter de orden público de la ley y dispone que los actos jurídicos, las transferencias de dominio o la constitución de derechos reales celebrados en contravención al régimen de la ley 26.737 queden sujetos a las sanciones e inoponibilidades previstas en dicha norma.

El artículo 4° restablece el Registro Nacional de Tierras Rurales y el Consejo Interministerial. El artículo 5° declara el carácter de orden público de la ley y su vigencia inmediata.

V. La derogación no implica la aceptación tácita del resto del DNU 70/23

La derogación del artículo 154 del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/23 y el restablecimiento de la ley 26.737 constituyen el ejercicio de la competencia legislativa del Congreso de la Nación sobre una materia determinada. Esta decisión responde a la necesidad de restituir un régimen legal de protección de las tierras rurales y no implica pronunciamiento alguno sobre la validez constitucional del decreto en sus restantes disposiciones.

En particular, la sanción de la presente ley no puede interpretarse como una aceptación, convalidación ni reconocimiento de la legitimidad o legalidad del DNU en su conjunto, sino como una decisión legislativa específica, fundada en razones propias de la materia regulada. Recordemos que el DNU 70/23 adoleció de importantísimos aspectos constitucionales que hacen a su validez formal y sustancial.

En consecuencia, el tratamiento particular del artículo 154 no supone una aceptación tácita del resto del decreto 70/23 ni limita las atribuciones constitucionales de esta Honorable Cámara para pronunciarse sobre su validez, nulidad o inconstitucionalidad integral en el marco del procedimiento de control previsto en la ineficiente ley 26.122.

Se trata de vías institucionales distintas y compatibles: por un lado, el ejercicio de la potestad legislativa para restablecer una norma derogada por decreto y, por el otro, el control parlamentario del cumplimiento de los requisitos excepcionales establecidos por el artículo 99, inciso 3, de la Constitución Nacional.

Ambas competencias deben preservarse, sin que el ejercicio de una pueda interpretarse como renuncia o condicionamiento de la otra.

Cabe recordar, asimismo, que la potestad de dictar normas generales y obligatorias constituye una atribución propia del Poder Legislativo, en virtud del principio representativo y republicano de gobierno adoptado por nuestra Constitución Nacional (Art. 1° CN). El dictado de decretos de necesidad y urgencia con contenido legislativo configura una atribución excepcional, de interpretación restrictiva, que desplaza temporalmente el ejercicio de una competencia que corresponde, como regla, al Congreso de la Nación. En ese marco, resulta aplicable el principio jurídico según el cual quien puede lo más puede lo menos (*qui potest plus, potest minus*): si el Congreso posee la potestad constitucional de sancionar, modificar y derogar leyes, con mayor razón puede rechazar un Decreto de Necesidad y Urgencia y, asimismo, ejercer sus atribuciones de manera parcial, gradual o por etapas, de acuerdo con su criterio político y por razones de mérito, oportunidad y conveniencia.

No creemos conveniente imponer al Poder Legislativo una disyuntiva entre aceptar íntegramente una norma dictada por el Poder Ejecutivo o rechazarla en su totalidad, ni para privarlo de la posibilidad de adoptar decisiones legislativas específicas sobre determinadas materias. El ideal de democracia deliberativa es que los argumentos y la diferencia de miradas enriquezcan las normativas. Sostener lo contrario importaría subordinar el ejercicio de las competencias del Congreso a la voluntad normativa del Poder Ejecutivo, en abierta contradicción con la separación de poderes y con la supremacía del órgano legislativo en el ejercicio de la función legislativa ordinaria.

VI. Conclusión

La ley 26.737 fue sancionada por el Congreso de la Nación luego de un amplio debate democrático y federal, y quince años después derogada a sola firma mediante un Decreto de Necesidad y Urgencia, sin que se acreditaran las circunstancias excepcionales exigidas por la Constitución Nacional. Su restablecimiento constituye una decisión necesaria para reafirmar las atribuciones del Poder Legislativo, recuperar la vigencia de un régimen legal de protección de las tierras rurales y brindar seguridad jurídica a las provincias, los productores y los inversores.

El régimen establecido por la ley 26.737 constituye una regulación razonable del derecho de propiedad, compatible con las garantías constitucionales y con el derecho de los extranjeros a adquirir bienes raíces. Lejos de prohibir las inversiones, establece límites y condiciones destinados a prevenir la concentración y extranjerización de tierras rurales, preservar los intereses estratégicos de la Nación y garantizar un desarrollo territorial equilibrado. La experiencia de su aplicación demuestra que la existencia de estas res-

tricciones no ha impedido la adquisición de tierras ni el desarrollo de inversiones en nuestro país.

La protección de las tierras rurales trasciende, además, la dimensión estrictamente patrimonial. Se vincula con el federalismo, la soberanía nacional, la seguridad alimentaria, los derechos de las comunidades indígenas y la preservación de los recursos naturales estratégicos. En este marco, las reformas orientadas a promover inversiones deben ser compatibles con los principios constitucionales de protección ambiental y con los compromisos internacionales asumidos por la República Argentina, particularmente en materia de progresividad, no regresión y participación pública.

Finalmente, corresponde reafirmar que el tratamiento legislativo de esta materia no implica, bajo ninguna circunstancia, la aceptación o convalidación del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/23 en sus restantes disposiciones. Por el contrario, constituye el

ejercicio de una atribución propia del Congreso de la Nación, sin perjuicio de sus facultades para pronunciarse sobre la validez constitucional del decreto en su conjunto. La defensa de la división de poderes y del procedimiento democrático de formación de las leyes exige preservar el papel central del Congreso en la definición de las políticas públicas y del régimen jurídico aplicable a los bienes estratégicos de nuestro país.

Por las razones expuestas, y las que dará oportunamente el miembro informante, aconsejamos la sanción del presente dictamen.

Maximiliano Ferraro.

ANTECEDENTE

El expediente (32-S.-2026), podrá consultarse en el sitio web de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, en el [Trámite Parlamentario N° 108](#).