



PROYECTO DE LEY

Modificación a la Ley N° 52 - Ley de Herencias Vacantes

Artículo 1° .- Se modifica el Art. N° 12 del Capítulo III "De la realización de los bienes y su destino" de la Ley N° 52, el que queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 12.- Dentro de las setenta y dos (72) horas hábiles de declarado un bien como herencia vacante, el Procurador/a General debe notificar al Instituto de Vivienda de la Ciudad o al organismo que en el futuro lo reemplace. Este organismo contará con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para expedirse respecto a la posibilidad de destinar dicho bien al uso público, en el marco de sus competencias, con prioridad en su afectación a políticas habitacionales orientadas a reducir el déficit habitacional de la ciudad.

En caso de respuesta afirmativa, el Procurador General debe disponer, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, la incorporación del bien al patrimonio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su asignación al Instituto, a los fines indicados en el párrafo precedente.

En caso de que el Instituto referenciado no manifestara interés en el uso del bien para fines públicos, este será enajenado en remate público por intermedio del Banco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro de un plazo de sesenta (60) días hábiles administrativos. El producido de la subasta será incorporado a los fondos establecidos en el artículo siguiente, una vez satisfechas las deudas del causante, deducidos los gastos judiciales y, en su caso, la comisión correspondiente al denunciante.

La Auditoría General de la Ciudad será responsable de fiscalizar el destino efectivo de los bienes o los recursos provenientes de su enajenación, conforme los fines previstos en la presente ley."

Artículo 2° .- Se modifica el Art. N° 13 del Capítulo III "De la realización de los bienes y su destino" de la Ley N° 52, el cual queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 13.- El producto de los bienes subastados en concepto de herencias vacantes mencionados en el artículo N° 12 de la presente ley debe incorporarse en partes iguales a partidas presupuestarias que contemplen:

- a. Programas y operatorias previstas en el marco del Art. 5 de la Ley N° 341;**
- b. Promoción de propuestas de vivienda asequible, dirigidas especialmente a la población en situación de déficit habitacional, conforme el Art. 8 inc. d. de la Ley N° 2.930 y el plan creado a partir de la Ley N° 6.137;**
- c. Políticas que garanticen un alojamiento adecuado a personas adultas mayores y a personas con discapacidad, en los términos de los Arts. 18 y 25 de la Ley N° 4.036;**
- d. Programas que aseguren un albergue a mujeres en situación de vulnerabilidad social, como consecuencia de situaciones de violencia de género, en el marco del Art. 20 de la Ley N° 4.036;**

Artículo 3° .- Se crea la Comisión de Seguimiento de la Ley N° 52:

Se constituye una comisión de seguimiento integrada por:

- a. Un/a representante del Instituto de Vivienda de la Ciudad;**
 - b. Un/a representante de la Procuración General de la Ciudad;**
 - c. Un/a representante de la Presidencia y Vicepresidencia de las comisiones de Vivienda y Presupuesto, Hacienda, Administración Financiera y Política Tributaria de la Legislatura de la Ciudad;**
 - d. Representación y participación abierta a las organizaciones sociales y sin fines de lucro que se vinculen, de alguna manera, con la defensa del derecho a la vivienda digna;**
- Los cargos desempeñados en el marco de la presente Comisión tendrán carácter ad honorem y no generarán derecho a remuneración o compensación económica.

Artículo 4° .- Funciones de la Comisión:

La Comisión tendrá como función principal el seguimiento y control del cumplimiento de los objetivos establecidos en los artículos 1° y 2° de la presente Ley, debiendo informar al cuerpo legislativo sobre el desarrollo integral del proceso previsto.

La Comisión deberá reunirse, como mínimo, una vez por bimestre y ejercerá, además, las siguientes funciones:



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

- a) Definir criterios, pautas y prioridades para el desarrollo de programas de vivienda, conforme los parámetros establecidos en el artículo 2;
- b) Asesorar a la autoridad de aplicación en todas las cuestiones vinculadas a su ámbito de competencia;
- c) Asesorar, proponer y recomendar a la Procuración General de la Ciudad, y concretamente, al Departamento de Herencias Vacantes, directrices que se vinculan a la subastas de inmuebles, conforme lo determinado en el artículo 2;
- d) Publicar periódicamente información cuantitativa y cualitativa sobre el estado de los proyectos de construcción de vivienda en el marco de las leyes 341 y 6.137;
- e) Promover, difundir y garantizar el acceso a información útil y oportuna sobre derechos, programas gubernamentales y garantías disponibles para personas con problemas habitacionales;
- f) Ejercer funciones de control y seguimiento de la implementación de la presente Ley;
- g) Dictar su reglamento interno de funcionamiento en un plazo no mayor a treinta (60) días desde la sanción de la presente Ley.

Artículo 5°.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de treinta (30) días desde su publicación.

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece obligaciones concretas en materia de derechos sociales, otorgando especial jerarquía al derecho a una vivienda digna. Nuestro texto fundamental prioriza la superación del déficit habitacional y promueve políticas públicas activas que garanticen el acceso a una vivienda adecuada para todas las personas.

El capítulo quinto de la Constitución local, dedicado al hábitat, reconoce de manera explícita este derecho. En particular, el artículo 31 dispone que la Ciudad debe resolver progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y de servicios, priorizando a los sectores en situación de pobreza crítica y a quienes presentan necesidades especiales y escasos recursos. Este principio se ve reforzado en otros artículos: el artículo 20, en el capítulo de salud, vincula el derecho a la salud integral con condiciones básicas como la vivienda; el artículo 38 impone un enfoque de género, estableciendo la obligación de garantizar el acceso a la vivienda para las mujeres; y el artículo 40 ordena a la Ciudad promover el acceso a la vivienda para las juventudes.

Este derecho no es exclusivo de la legislación local. La Constitución Nacional lo incorpora en el artículo 14 bis y, mediante el artículo 75 inciso 22, otorga jerarquía constitucional a tratados internacionales de derechos humanos que también lo consagran¹. En suma, el Estado -en todos sus niveles- tiene la obligación clara e indelegable de garantizar, en forma progresiva, el derecho a una vivienda digna.

En consecuencia, a partir de esta pluralidad de fuentes - la Constitución Nacional, la Constitución de la Ciudad y los tratados internacionales de derechos humanos - surge una obligación clara para el Estado, tanto en el plano nacional como en el local: garantizar progresivamente el derecho a una vivienda digna.

No obstante, pese al amplio reconocimiento normativo que goza el derecho a la vivienda, eso no se traduce en políticas activas del Estado porteño para solucionar la problemática habitacional. Por ello, es necesario dimensionar, aunque sea brevemente, el déficit habitacional que sufre la ciudadanía porteña.

Según un informe de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) se está provocando un proceso de "inquilinización" acompañado por una reducción del porcentaje de propietarios y propietarios. Destacando que, en los últimos 20 años, la cantidad de inquilinos en la Ciudad pasó del 23,9% de la población en el 2003 al 38,9 % en el año 2023².

¹ El derecho a la vivienda digna es reconocido en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, y conforme el artículo 75 inc. 22, en los siguientes tratados internacionales de derechos humanos que gozan de jerarquía constitucional: en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en su Art. 11), en la Convención sobre los Derechos del Niño (Art. 27. 3), en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (Arts. 9 y 28), en la Convención Internacional sobre la Eliminación de Toda Forma de Discriminación Racial (Art 5. e iii) y en la en la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer (Art. 14, punto 2 h). Desde el punto de vista regional, Argentina firmó y ratificó en su legislación interna la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos. Esta Convención consagra en su artículo 26 que: "los Estados partes se comprometen a adoptar providencias" (...) "para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el protocolo de Buenos Aires, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa u otros medios apropiado". Por esto, en el Sistema Interamericano de Derechos Humanos el derecho a la vivienda se encuentra consagrado en el Art. 34 de la Carta de la Organización de los Estados Americanos. A su vez, está reconocido en la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores (Art 24).

² ACIJ (2024). Los dueños de la ciudad: concentración inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires. Accesible a través del siguiente link:
<https://drive.google.com/file/d/1R38jw7Wq0mJfBSI2n0v7ok7HwusJtMFA/edit>



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

En el mismo sentido, el Observatorio de Economía Urbana del Centro de Economía Política Argentina (CEPA) remarcó que: *“desde el 2003 asistimos a una lenta pero firme caída de la proporción de hogares propietarios, y por lo tanto, a un incremento en la proporción de hogares inquilinos”*³.

Por su parte, con relación a los propietarios, en el 2001 el porcentaje de propietarios alcanzaba al 70% de los hogares de la ciudad, cuando hoy alcanza al 54%. Está merma del 16% es algo que debe preocuparnos, debido a que, implica una reducción en el acceso y la seguridad de la vivienda⁴. Asimismo, cada vez más inquilinos son jóvenes. Hace 20 años el 30% de los jóvenes entre 20 y 35 años eran inquilinos. Hoy, más de la mitad de los jóvenes entre 20 y 35 años son inquilinos (51%). Esto se convalida considerando que, los jóvenes son cada vez menos propietarios. Hace 20 años, el 61% de los jóvenes eran propietarios. Hoy, el 31% es propietario⁵.

Ahora bien, la situación se vuelve aún más crítica si se consideran los valores actuales del mercado de alquiler. Según relevamientos recientes correspondientes al inicio de 2026, el alquiler promedio de un monoambiente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ronda los \$659.331 mensuales, mientras que un departamento de dos ambientes asciende aproximadamente a \$763.818, y uno de tres ambientes supera los \$1.026.674. A estos montos se les deben agregar otros costos asociados, como expensas, servicios y gastos adicionales, entre ellos la contratación de un seguro de caución, requisito frecuente para acceder formalmente a un alquiler⁶.

Por esta situación, y considerando la tutela prioritaria que goza el derecho a la vivienda, proponemos una modificación a la Ley N° 52 de la Ciudad, con el objetivo de fortalecer las políticas habitacionales y responder a la creciente crisis de acceso a la vivienda que atraviesan numerosos habitantes de la Ciudad.

Como se ha resaltado hasta aquí, la crisis habitacional se manifiesta en la creciente dificultad para alquilar, en la baja sostenida de la cantidad de propietarios, y en el incremento de hogares inquilinos, especialmente entre los jóvenes. Como consecuencia de esto, consideramos imprescindible que, desde esta Legislatura, empecemos a dialogar con las necesidades de los porteños en relación al acceso a este derecho.

Por lo tanto, entendemos que el Estado local cuenta con determinados recursos que no han sido tenidos en cuenta hasta el momento para la implementación de políticas habitacionales. Nos referimos a los inmuebles obtenidos como herencias vacantes los cuales, según la Ley N° 52 de la Ciudad, deben ser, hasta este momento, enajenados en público remate a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires y lo obtenido en la subasta debe destinarse a un fondo específico para gastos de inversión del Ministerio de Educación e Innovación.

Actualmente, la Ley N° 52 establece también la posibilidad de que durante los primeros 10 días hábiles, el Ministerio de Educación pueda solicitar que un bien reputado como herencia vacante no sea subastado, sino que se destine a alguna de sus áreas de competencia. Para ello, previamente el Procurador General debe informar al Ministerio de Educación sobre la existencia de los bienes. Este mecanismo debe ser aplicable para otras áreas de Gobierno, como el Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat y el Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

Teniendo en consideración el Informe Final de Auditoría (Proyecto N.º 11.24.08) elaborado por la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires y emitido en noviembre de 2024, durante el año 2023 se realizaron nueve (9) subastas -una en cada uno de los

³ CEPA (2024). Situación de los hogares inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Accesible a través del siguiente link: <https://drive.google.com/file/d/1GjNharqZASQopidLfdmsqRrnA9Sfx31/view>

⁴ Fuente: INDEC, Censos 2001 y 2022. Datos de CABA.

⁵ Fuente: INDEC, Censos 2001 y 2022. Datos de CABA.

⁶ Fuente: Infobae. Cuánto cuesta alquilar en cada barrio de CABA: un departamento de 3 ambientes ya supera el millón de pesos. Noticia del 30 de enero de 2026. Accesible a través del siguiente link: https://www.infobae.com/economia/2026/01/30/cuanto-cuesta-alquilar-en-cada-barrio-de-caba-un-departamento-de-3-ambientes-ya-supera-el-millon-de-pesos/?utm_source=chatgpt.com



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

meses de marzo, abril, mayo, junio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre- en las cuales se ofrecieron setenta y nueve (79) inmuebles. Como resultado, se concretó la venta de cincuenta y cinco (55) propiedades y se firmaron cincuenta y seis (56) escrituras⁷.

Cabe señalar que, desde octubre de 2020, las subastas se realizan de manera virtual a través de un sistema "online" que reemplazó las subastas presenciales. Esta modalidad no solo amplió la participación a oferentes de todo el país, sino que también contribuyó a desalentar la actuación de grupos organizados, conocidos como "la liga", que solían intervenir en las subastas anteriores⁸.

Entendemos que, en lugar de subastarse, los inmuebles provenientes de herencias vacantes deberían ser ofrecidos en primer término al Instituto de la Vivienda de la Ciudad, con el objetivo de destinarlos a políticas habitacionales orientadas a reducir el déficit existente. Esta medida permitiría comenzar a dar respuesta concreta a la problemática del acceso a la vivienda en la Ciudad.

A su vez, proponemos que, en caso de que el Instituto de la Vivienda de la Ciudad no manifieste interés en utilizar el inmueble para fines públicos dentro del plazo establecido, el bien sea efectivamente enajenado mediante remate público. Sin embargo, en tal caso, consideramos fundamental que los fondos obtenidos se incorporen a partidas presupuestarias vinculadas con políticas de acceso a la vivienda, tales como:

- La Ley 341 de crédito individual para soluciones habitacionales;
- El Plan de Vivienda Asequible establecido por la Ley 6.137;
- Programas destinados a garantizar alojamiento adecuado a adultos mayores (art. 18 de la Ley 4.036); personas con discapacidad (art. 25 de la Ley 4.036), o mujeres en situación de vulnerabilidad social producto de la violencia de género (art. 20 de la Ley 4.036).

Por último, resulta oportuno señalar que la presente iniciativa toma en consideración diversos antecedentes presentados en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que persiguen objetivos similares. En particular, cabe mencionar el proyecto presentado por el Legislador Manuel Socías (Expte. 2252-D-2022); el impulsado por el Diputado Juan Modarelli (Expte. 368-D-2024); el presentado por el Diputado Javier Andrade (Expte. 303-D-2022); así como la última iniciativa presentada, promovida por el Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (Expte. 1064-S-2025).

En este sentido, los fundamentos expuestos, junto con la persistencia y creciente gravedad de la problemática habitacional en la Ciudad, ponen de manifiesto la necesidad de abordar con urgencia medidas orientadas a garantizar condiciones más justas y accesibles para el acceso a la vivienda.

Por todo lo expuesto, se estima imperioso el tratamiento y la aprobación del presente proyecto.

⁷ Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires (2024). Informe Final de Auditoría. Proyecto N° 11.24.08 - Seguimiento proyecto N° 11.17.03 Procuración General de la Ciudad, Herencias Vacante

⁸ Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires (2024). Informe Final de Auditoría. Proyecto N° 11.24.08 - Seguimiento proyecto N° 11.17.03 Procuración General de la Ciudad, Herencias Vacantes.