

PROYECTO DE LEY

PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE CONTRA DISPOSICIONES DE TERCEROS COMO "VIVIENDA OCIOSA" Y OTROS

Artículo 1°.- Se prohíbe al Poder Ejecutivo fijar restricciones en relación con la disposición, administración, uso, goce o habitación de la propiedad privada inmueble mediante la imposición de regulaciones, registros o la fijación de tasas, cargos o cualquier gravamen que exceda los vigentes con el objeto de catalogar a dicha propiedad como "vivienda ociosa" o categorías similares.

El funcionario responsable de aprobar cualquiera de las acciones mencionadas en el párrafo anterior será sancionado con diez mil (10.000) unidades fijas.

Artículo 2°.- Se prohíbe a los copropietarios de cualquier consorcio o subconsorcio de propiedad horizontal, a su administración y a los encargados de edificio establecer o promover limitaciones o prohibiciones contra la disposición, administración, uso, goce o habitación de unidades de propiedad horizontal, diferentes a las fijadas por el reglamento de copropiedad o que excedan lo establecido por el ordenamiento jurídico vigente.

La prohibición del párrafo anterior incluye cualquier comunicación dirigida al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre el uso, goce o habitación de unidades de propiedad horizontal, siempre que estas no trasgredan el reglamento de copropiedad o el orden jurídico vigente. Queda expresamente prohibido informar al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre la supuesta condición de "viviendas ociosas" o categorías similares.

El funcionario responsable de aprobar o tramitar cualquiera de las acciones mencionadas en el párrafo anterior será sancionado con ocho mil quinientas (8.500) unidades fijas.

Artículo 3°.- Comuníquese, etcétera.

FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

La libre administración y disposición de propiedades inmuebles en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha sido objeto progresivamente de diversas limitaciones impuestas por normas, acciones y discursos provenientes de diferentes sectores políticos y sociales, que relativizan o proponen suprimir en los hechos el derecho a la propiedad privada reconocido por el artículo 17 de la Constitución Nacional, el artículo 12 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Código Civil y Comercial de la Nación en sus disposiciones relativas a los derechos reales. En algunos casos también se ha propuesto la extensión del instituto de la expropiación por razones de utilidad pública, establecida por el mismo artículo del texto fundamental nacional y los artículos 12 y 80 del texto constitucional porteño.

Así es como, por ejemplo, durante la pandemia de 2020-2021 hemos observado acciones por parte de particulares y del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los consorcios de copropietarios, que afectaron el pleno ejercicio del derecho a la propiedad privada y además provocaron entre los vecinos un estado de alarma mayor al ocasionado en el contexto de la propagación del Covid-19. Estas acciones se manifestaron en el ingreso de personal del GCBA en los edificios, colocando y repartiendo folletería, e impartiendo instrucciones a los encargados de edificios, del mismo modo que el sindicato de encargados de edificios —SUTERH— hizo lo propio con estos.

Asimismo, el Jefe de Gobierno anterior, Horacio Rodríguez Larreta, se manifestó en varias oportunidades en favor de un impuesto a la “vivienda ociosa” en la Ciudad. En 2021, afirmó: "En principio estoy de acuerdo con que haya un impuesto a la vivienda ociosa pero no es fácil determinar cuáles son". Y agregó: "Alguien que vive en La Plata y estudia en la ciudad de Buenos Aires, y duerme una noche o dos en la Ciudad, ¿esa vivienda está ociosa o no? Los límites no son muy claros, si es que no estás viviendo 24 horas o que no venís nunca en el año. Conceptualmente está bien pero no es tan claro para su implementación". Prosiguió en idéntico sentido un año después¹.

Además, existen partidos políticos y organizaciones que supuestamente defienden a los inquilinos, que promueven de forma sistemática la práctica disposición por parte del Estado de las viviendas que califican de “ociosas”, a los efectos de procurar de forma coactiva un aumento de la oferta de propiedades en alquiler o, en los casos más extremos,

¹ Véase p. ej. <https://eleconomista.com.ar/politica/larreta-estoy-acuerdo-impuesto-vivienda-ociosa-n47375> (9/4/26); <https://diarioredes.com.ar/rodriguez-larreta-estoy-de-acuerdo-con-un-impuesto-a-la-vivienda-ociosa/> (9/4/26).



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

que sea el propio Estado el que alquile por sí o mediante alguna dependencia gubernamental las propiedades así consideradas.

En primer lugar, cabe aclarar la noción de “vivienda ociosa” no se trata de un concepto jurídico recogido en alguna norma de derecho vigente sino apenas una calificación política en boca de algunos sectores y representantes puntuales, mediante la que se pretende abrirle la puerta de forma ilegítima a una flagrante violación del derecho constitucional y civil a la propiedad privada, reconocido en las normas ya citadas.

En segundo lugar, el derecho a usar, gozar, habitar, administrar y disponer de la propiedad privada en el régimen de propiedad horizontal, solo puede reconocer como límites razonables los relativos a la convivencia, regulada por el reglamento de copropiedad. Sin embargo, ni el reglamento de propiedad —que, recordemos, es una norma que es inferior a la ley y a la constitución—, ni las eventuales acciones delatorias del uso de una propiedad inmueble de carácter privado pueden violentar los derechos señalados.

Por lo tanto, resultan inconstitucionales las normas que pretendan avasallar el derecho de los propietarios a disponer cabalmente de sus bienes e ilegítimas las acciones dirigidas en igual sentido, lo que convierte a estas últimas en pasibles de denuncia penal por el delito de violación de domicilio y cualquier otro que correspondiere.

Por otra parte, la dificultad reconocida hasta por los defensores de la coactiva disposición de propiedad ajena en tanto “viviendas ociosas” radica en que resulta imposible trazar el límite entre lo que es un bien ocioso y el que no lo es, puesto que su uso se encuentra en la esfera privada y, por lo tanto, solo queda sujeto al señorío del titular de dicho derecho y de quienes este autorice a ejercerlo; por lo que no es sino mediante acciones infundadas y la comisión de delitos que puede pretender determinarse el uso real dado a bienes de terceros.

Más aún, solo por intermedio de un sistema de delaciones promovidas por el GCBA o por algunos de los otros actores podría llevarse a cabo tal infame objetivo, que además culminaría en la aplicación de gravámenes contra el propietario del bien con motivo de no brindarle el uso que exige el colectivo expropiatorio.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares el tratamiento y aprobación del presente Proyecto de Ley.