

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina sancionan con fuerza de ley:

"Procedimiento Sumarísimo de Restitución de la Propiedad Privada"

ARTÍCULO 1º – Objeto

La presente ley tiene por objeto garantizar la recuperación rápida y efectiva de la propiedad privada en casos de ocupación ilegítima o incumplimiento grave de obligaciones contractuales, respetando en todo momento el derecho de defensa de los ocupantes.

ARTÍCULO 2º – Desalojo Exprés por Acreditación de Propiedad

Créase el procedimiento de desalojo exprés aplicable a los casos de ocupación ilegítima de inmuebles, cuando el propietario acredite de manera fehaciente la titularidad del dominio o un título que le otorgue derechos ciertos sobre la propiedad, debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

ARTÍCULO 3º – Alcance

El procedimiento se aplicará a:

- a) Propiedades privadas ocupadas sin título legítimo.
- b) Inmuebles alquilados cuyo ocupante haya incumplido obligaciones contractuales esenciales, incluyendo la falta de pago por más de dos (2) meses consecutivos.

ARTÍCULO 4º – Carácter del Procedimiento

El procedimiento especial previsto en la presente ley tendrá carácter sumarísimo y se aplicará con preferencia a cualquier otro trámite ordinario o especial.

ARTÍCULO 5º – Inicio del Procedimiento

El propietario podrá iniciar el procedimiento ante el juez competente presentando:

- a) Título que acredite la titularidad del derecho que acredita.
- b) Documentación que acredite la ocupación ilegítima o el incumplimiento contractual.

El juez deberá admitir la presentación en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas.

ARTÍCULO 6º – Notificación y Plazos

- a) El ocupante será notificado dentro de los cinco (5) días corridos desde la admisión del procedimiento.
- b) Se otorgará un plazo de cinco (5) días hábiles para que el ocupante presente descargo y ofrezca pruebas documentales que avalen su derecho.
- c) Vencido este plazo, el juez deberá dictar sentencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

ARTÍCULO 7º – Ejecución de la Sentencia

- a) Si se confirma la ocupación ilegítima o el incumplimiento contractual, el juez ordenará la restitución inmediata del inmueble al propietario, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.
- b) La ejecución del desalojo deberá respetar la integridad física y los derechos básicos de los ocupantes, incluyendo la derivación a servicios sociales cuando corresponda.

ARTÍCULO 8° – Recursos

Las resoluciones dictadas en el marco del presente procedimiento serán inapelables en lo relativo a la orden de lanzamiento, quedando habilitados únicamente los recursos por cuestiones de puro derecho.

ARTÍCULO 9° – Adhesión

Invítese a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir al presente régimen para fortalecer la seguridad jurídica en materia de propiedad privada y desalojos.

ARTÍCULO 10° – Derogación

Deróguense todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

ARTÍCULO 11° – Comuníquese

Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Firmante: Gerardo Milman

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Vivimos un tiempo donde la discusión sobre la propiedad privada ha dejado de ser un mero tema técnico-jurídico para convertirse en el eje central de la disputa política, económica y cultural de nuestra Nación. El presente proyecto de ley, denominado "Procedimiento Sumarísimo de Restitución de la Propiedad Privada", se inscribe en la tradición liberal que reconoce que la propiedad no es solo un derecho subjetivo de los individuos, sino también un pilar de la convivencia social, la prosperidad económica y la vigencia misma del Estado de Derecho.

Este proyecto se apoya en una línea creciente de iniciativas legislativas que, desde distintas bancadas y niveles del federalismo argentino, han buscado dar respuesta al mismo problema: la lentitud, ineficacia y, en muchos casos, la inoperancia del sistema judicial para restituir con rapidez la posesión a quien es titular legítimo de un inmueble.

En la Provincia de Buenos Aires, el diputado Sebastián María Pascual, de La Libertad Avanza, presentó un proyecto que planteaba un régimen de desalojo ágil frente a ocupaciones ilegales, reconociendo la gravedad del fenómeno y su impacto en la seguridad jurídica. A nivel nacional, hay diversas iniciativas en el mismo sentido, con propuestas de procedimiento rápido y limitado en plazos para desalojos, reforzando la necesidad de poner fin a la práctica de las usurpaciones toleradas por años en la Argentina. Esta el proyecto de ley del diputado Martín Yeza también ha impulsado proyectos en la materia, planteando mecanismos más expeditivos para garantizar que los propietarios puedan recuperar aquello que les pertenece sin caer en interminables dilaciones procesales.

Asimismo, algunas provincias han empezado a legislar en esta dirección, comprendiendo que la demora judicial no solo afecta el derecho individual del propietario, sino que mina la confianza social en el orden institucional. Provincias como Mendoza, Córdoba y Tucumán han trabajado en protocolos de actuación más ágiles, en coordinación con el Ministerio Público Fiscal, que sirven como referencia para este debate.

Este proyecto, por lo tanto, no surge en el vacío, sino como parte de una corriente legislativa contemporánea que busca alinear el derecho procesal argentino con los estándares que la libertad y la justicia demandan.

Desde una perspectiva filosófica-política, el proyecto se sostiene en la tradición del iusnaturalismo liberal. John Locke, en su Segundo Tratado sobre el Gobierno Civil, sostuvo que la propiedad privada surge del trabajo y del esfuerzo individual aplicado sobre los bienes de la naturaleza. Esta concepción —que vincula libertad, trabajo y propiedad— sigue siendo el basamento de cualquier sociedad que aspire a ser libre.

La demora judicial en restituir inmuebles usurpados constituye una forma de "expropiación fáctica" por vía de la tolerancia, donde la ley se vuelve cómplice de la ocupación ilegal. Esto vale tanto para las grandes industrias como para el modesto hogar familiar. Allí donde el Estado fracasa en garantizar la propiedad, lo que se erosiona no es solamente la economía, sino la libertad misma.

La defensa de la propiedad, por tanto, no es un capricho de elites ni un resguardo patrimonialista, sino la condición mínima para el ejercicio de cualquier proyecto de vida autónomo.

La República se sostiene sobre la igualdad ante la ley. Cuando un ciudadano debe esperar años para recuperar lo que le pertenece, mientras que un usurpador goza de hecho de una posesión ilegítima, la igualdad ante la ley se rompe. El Estado, en lugar de ser garante, se convierte en cómplice pasivo de la ilegalidad.

El filósofo y politólogo Giovanni Sartori, en Teoría de la Democracia, recordaba que la democracia no puede subsistir allí donde los derechos individuales básicos —entre ellos la propiedad— se encuentran desprotegidos. La democracia no es solo el gobierno de las mayorías, sino también el respeto irrestricto a los derechos que ponen límite al poder político y a las conductas ilegales.

La existencia de usurpaciones masivas en distintas provincias argentinas, muchas veces toleradas por inacción estatal, constituye un síntoma de la degradación institucional. No se trata solo de un problema de vivienda, sino de la sustitución del derecho por la fuerza, del contrato por la imposición, del mercado por la coacción.

En la Argentina, los procesos judiciales de desalojo ordinario pueden extenderse entre 2 y 10 años, dependiendo de la jurisdicción y de la litigiosidad. En ese lapso, el propietario queda despojado de su bien, pierde rentas, ve depreciado su inmueble y, muchas veces, es víctima de la extorsión de mafias que lucran con las ocupaciones ilegales.

Los informes de la Asociación de Magistrados y de la Cámara de Propietarios Inmobiliarios coinciden: la lentitud procesal genera incentivos perversos para la ocupación ilegal. En palabras simples: porque saben que no serán desalojados por años, los usurpadores encuentran un "premio" a la ilegalidad.

Este proyecto apunta a cortar de raíz ese incentivo perverso, acelerando los plazos y asegurando que la restitución de la propiedad sea rápida y efectiva.

No estamos inventando nada nuevo. El derecho comparado nos ofrece ejemplos valiosos:

- España: la Ley 5/2018 introdujo el desalojo exprés para ocupaciones ilegales, con un procedimiento rápido que permite recuperar la posesión en menos de 30 días.

- Chile: la Ley N° 21.461 (2022) creó un procedimiento especial para desalojos, con audiencias rápidas y restitución inmediata en casos de ocupación sin título.
- Colombia: el Código General del Proceso prevé el "proceso de restitución de inmueble arrendado", con plazos abreviados y ejecución inmediata de la sentencia.
- Italia: el "sfratto per morosità" otorga al juez la facultad de ordenar el desalojo en plazos sumarios frente al incumplimiento de pago de alquiler.

Estos ejemplos muestran que la celeridad procesal no es una utopía ni un capricho ideológico, sino un estándar internacional que la Argentina debe adoptar si quiere fortalecer su seguridad jurídica.

La inversión —sea local o extranjera— requiere previsibilidad. Hernando de Soto, en *El misterio del capital*, demostró que uno de los factores que explican el atraso de las economías latinoamericanas es la falta de títulos claros y de protección efectiva de la propiedad. Allí donde el propietario no tiene certeza de que el Estado lo respaldará frente a la ocupación ilegal, el capital se retrae, se oculta o migra.

El desalojo sumarísimo que aquí proponemos es, entonces, no solo un resguardo de derechos individuales, sino también una política de desarrollo económico. Garantizar la propiedad significa alentar la inversión en vivienda, en alquileres, en tierras productivas y en proyectos inmobiliarios que generan empleo.

No desconocemos que el problema de la vivienda es complejo y que existen déficits habitacionales en la Argentina. Sin embargo, la solución no puede ser a costa de vulnerar el derecho de propiedad. La política pública en materia de hábitat debe ser encarada mediante programas estatales o mediante la promoción del crédito y el mercado, no mediante la legalización de usurpaciones.

La justicia social no puede edificarse sobre la injusticia particular de despojar al propietario de su bien. Este procedimiento se caracteriza por:

- Celeridad: plazos estrictos que obligan al juez a resolver en menos de 20 días desde la notificación.
- Defensa en juicio: el ocupante tiene derecho a descargo, pero en un marco sumarísimo.
- Ejecución inmediata: la sentencia de desalojo es inapelable en lo relativo al lanzamiento.

Este proyecto, inspirado en las ideas de la libertad y en la mejor doctrina liberal, no pretende otra cosa que devolverle a la propiedad privada el símil que nunca debió perder. La Argentina no puede seguir tolerando un régimen donde usurpar resulta más rentable que invertir, y donde la justicia llega tarde, mal o nunca.

En palabras de Alberdi, en sus Bases y puntos de partida: "La propiedad es el móvil y estímulo de todo trabajo; sin el derecho asegurado a ella, el trabajo se convierte en violencia y despojo".

La democracia argentina tiene hoy la oportunidad de elegir entre dos caminos: o la convalidación de la ilegalidad bajo el pretexto de la sensibilidad social, o el restablecimiento de un orden de libertad donde la ley ampare al justo y no al injusto. Con este proyecto optamos, sin ambigüedades, por lo segundo.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

Firmante: Gerardo Milman