

PROYECTO DE LEY

La Honorable Cámara de Diputados y el Senado de la Nación sancionan con fuerza de ley

Artículo 1º.– Modifícase el artículo 181 del Capítulo VI del Título VI del Libro Segundo del Código Penal de la Nación Argentina, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 181.- Será reprimido con prisión de seis meses a cinco años:

1º El que por violencia, amenazas, engaños, abusos de confianza, clandestinidad o con la participación de tres o más personas, despojare a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él, sea que el despojo se produzca invadiendo el inmueble, manteniéndose en él o expulsando a los ocupantes;

2º El que, para apoderarse de todo o parte de un inmueble, destruyere o alterare los términos o límites del mismo;

3º El que, con violencias o amenazas, turbare la posesión o tenencia de un inmueble”.

Artículo 2º.– Incorpórase como artículo 181 bis al Capítulo VI del Título VI del Libro Segundo del Código Penal de la Nación Argentina el siguiente:

“ARTÍCULO 181 BIS.- Será reprimido con prisión de un mes a tres años el que, sin la debida autorización, ocupare un inmueble ajeno y se mantuviere en él contra la voluntad expresa del titular del derecho”.

Artículo 3. – Incorpórase como artículo 181 ter al Capítulo VI del Título VI del Libro Segundo del Código Penal de la Nación Argentina el siguiente:

"ARTÍCULO 181 TER.- Se aplicará prisión de uno a seis años, cuando en los casos de los artículos 181 y 181 bis concurriere alguna de las siguientes circunstancias:

- 1. Cuando el autor o los partícipes enajenaren, gravaren o arrendaren a un tercero el inmueble ocupado.*
- 2. Cuando en el hecho intervenga un funcionario público, como autor o partícipe".*

Artículo 4º.— Incorpórase como artículo 278 del Capítulo XIII del Título XI del Libro Segundo del Código Penal de la Nación Argentina el siguiente:

"Artículo 278.- Será reprimido con prisión de un mes a tres años el que, tras la comisión del delito de usurpación en el que no hubiera participado, adquiriere o recibiere el inmueble objeto del delito.

Si de acuerdo con las circunstancias, el autor podía sospechar que el inmueble había sido objeto del delito de usurpación, el máximo se reducirá a dos años".

Artículo 5º.— Incorpórese como artículo 219 bis al Código Procesal Penal Federal el siguiente:

"ARTÍCULO 219 BIS.- Restitución de inmuebles. En las causas por infracción a los artículos 181, 181 bis y 278 del Código Penal, en cualquier estado del proceso, el juez, a pedido del representante del Ministerio Público Fiscal o, en su caso, del querellante, podrá disponer provisionalmente el inmediato reintegro de la posesión o tenencia del inmueble, cuando el derecho invocado fuere verosímil. El juez podrá fijar una caución si lo considerare necesario. Idéntica petición podrá ser presentada por la víctima".

Artículo 6º.— Invítese a las provincias a disponer en sus códigos de procedimiento en materia penal la medida de restitución contemplada en el artículo 5º de esta ley.

Artículo 7º.— Comuníquese al Poder Ejecutivo.



*"2025 - Año de la Reconstrucción
de la Nación Argentina"*

Ana Clara Romero

Diputada Nacional por Chubut

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El presente proyecto de ley propone una serie de modificaciones al Código Penal de la Nación Argentina y al Código Procesal Penal Federal a fin de reformar algunas de las condiciones que rodean al delito de usurpación. El proyecto respeta el derecho de propiedad establecido en la Constitución Nacional, garantizando el orden social y la protección de los legítimos propietarios, sin afectar derechos de otros actores o vulnerar derechos humanos fundamentales, con la convicción de que una mejor tipificación del delito promoverá la seguridad jurídica, disminuirá la impunidad, facilitará los procedimientos legales y permitirá una defensa efectiva del patrimonio de las personas y las instituciones.

La usurpación de inmuebles es un delito que afecta la seguridad jurídica, la propiedad privada y el orden social. En muchos casos, la falta de una tipificación clara y detallada en el marco legal genera confusiones, dificultades en la persecución del delito y en la protección efectiva de los derechos de los propietarios legítimos.

La figura de la usurpación se encuentra legislada dentro de los "Delitos contra la Propiedad", en el Capítulo VI del Título VI del Libro Segundo del Código Penal. Se tipifican conductas caracterizadas esencialmente por la naturaleza de los bienes sobre los cuales recaen, abarcando la usurpación de inmuebles y la usurpación de aguas (artículos 181 y 182).

De conformidad con el texto legal actual, las acciones delictivas previstas en el artículo 181 del Código Penal —usurpación de inmuebles— pueden darse de tres maneras: por despojo (inciso 1), mediante la destrucción o alteración de términos o límites (inciso 2) y a través de la turbación de la posesión o tenencia (inciso 3).

La acción típica, prevista en el inciso 1, es la de despojar, en el sentido de quitar, de sacar de la ocupación o impedir la ocupación del inmueble total o parcialmente. Por lo tanto, puede haber despojo desplazando al sujeto pasivo

del delito o impidiéndole realizar actos propios de la ocupación que venía ejercitando, valiéndose el sujeto activo de los medios que enuncia la ley. En relación a los medios comisivos, el Código Penal es claro al enumerarlos expresa y taxativamente: la violencia, las amenazas, el engaño, el abuso de confianza y la clandestinidad.

El presente proyecto propone agregar otro medio comisivo al artículo 181 del Código Penal: la participación de tres o más personas. La experiencia indica, dadas las recientes modalidades delictivas que han trascendido públicamente como "tomas de predios urbanos o rurales", que estas se concretan, habitualmente, con la intervención de tres o más personas que cumplen diferentes roles. Se advierte también que sin esa necesaria participación estas "tomas" no podrían concretarse debido a que al dividir tareas su realización se vuelve factible en la práctica, al permitir que se lleven a cabo diversas funciones tales como transporte, vigilancia, construcciones realizadas en muy breve tiempo para simular ocupaciones pacíficas y otras.

Estas situaciones obliga a ponderar especialmente el impacto que la cantidad de personas provoca frente a propietarios que, de modo aislado, deben afrontar estas situaciones. Una persona enfrentada a tres o más individuos, ante una conducta intrusiva, se ve imposibilitada o por lo menos sumamente limitada para ejercer una defensa de la tenencia o posesión de su predio, lo que muchas veces torna innecesaria una violencia explícita por parte de los perpetradores.

Esta mayor desprotección y creciente posibilidad de llevar adelante el despliegue delictivo es lo que justifica la inclusión de esta modalidad comisiva, no pudiendo soslayarse que aquellos grupos que han llevado adelante "tomas" de grandes inmuebles urbanos y rurales, no lo hacen al azar y suelen estar especialmente asesorados para llevar adelante estas conductas sin llegar a tipificar los medios comisivos tradicionalmente previstos en el artículo 181 que se pretende modificar.

Asimismo, corresponde resaltar que el término "participación" no es utilizado por casualidad, sino que hace expresa referencia a las diversas formas de colaborar en un hecho delictivo descriptas en los artículos 45, 46 y 47 del Código Penal, permitiendo incluir en el delito de usurpación a título de autor a

todos aquellos que intervienen en la maquinaria delictual destinada a ocupar inmuebles de modo ilegítimo, sea cuales fueren sus motivaciones y que, de otra manera, no solo quedarían exentos de responsabilidad, sino que además en muchos casos facilitan la no tipificación.

En el presente proyecto se propone también la incorporación del artículo 181 bis al Código Penal, con el objeto de tipificar aquellas conductas intrusivas que se cometen sin ejercer violencia, ni mediante ninguno de los medios comisivos previstos en el artículo 181, pero que no por ello son menos perjudiciales para la víctima. Para ello se tomaron pautas similares a las contempladas en el artículo 245 del Código Penal español.

En este sentido, resultan pertinentes las consideraciones vertidas por la jurisprudencia de los tribunales españoles al momento de interpretar la norma citada, las que nos permiten extraer las siguientes pautas, aplicables al artículo formulado en nuestro proyecto:

- La ocupación de un inmueble, sin violencia o intimidación, debe ser realizada con cierta vocación de permanencia.
- Quien realice la acción típica de ocupación debe carecer de título jurídico que legitime esa posesión, ya que si hubiese sido autorizado para ocupar el inmueble, aunque fuese temporalmente, en calidad precaria o por vencimiento de un plazo contractual, la acción no debiera reputarse como delictiva y el titular deberá acudir al ejercicio de las acciones civiles necesarias para recuperar la posesión.
- Deberá constar expresamente la voluntad contraria a tolerar la ocupación por parte del titular del inmueble, ya sea antes o después de haberse producido.
- Deberá concurrir dolo en el autor, comprendiendo el conocimiento de la ajenidad del inmueble y de la ausencia de autorización, unidos a la voluntad de afectación del bien jurídico tutelado por el delito, es decir la efectiva usurpación de la posesión del titular legítimo.

A diferencia de lo previsto en el último párrafo del artículo 182 del Código Penal —usurpación de aguas—, para el delito de usurpación de inmuebles la legislación vigente no prevé circunstancias agravantes. Frente a ello y las situaciones que ocurren en la práctica habitual de quienes cometen estas

acciones, en el presente proyecto se propone el agregado del artículo 181 ter, con la intención de establecer ciertos agravantes basados en la calidad de los sujetos activos —funcionario público— o en la disposición del bien que realicen los autores o partícipes del delito, perjudicando aún más al sujeto pasivo y haciendo más dificultosa la recuperación ulterior del inmueble objeto del accionar delictivo.

Se propone también la incorporación del artículo 278 al Código Penal, configurando un tipo de encubrimiento particular para el delito de usurpación de inmuebles: una figura dolosa (primer párrafo) y otra culposa (segundo párrafo). Llamativamente el Código Penal actual legisla el encubrimiento de quien, sin haber participado del delito, "adquiere, recibe u oculta dinero, cosas o efectos provenientes de un delito" (artículo 277, inciso c), pero no establece ninguna prescripción similar para quien reciba un inmueble objeto del delito de usurpación, situación que se vería subsanada con la redacción que aquí se propicia.

Para concluir con el tratamiento de las modificaciones que se formulan al Código Penal de la Nación, corresponde señalar que se eleva la escala penal del artículo 181 (pasando de la pena actual de prisión de seis meses a tres años, a la de prisión de seis meses a cinco años), a fin de dar mayor preponderancia al bien jurídico tutelado y otorgar coherencia a las nuevas figuras, sanciones y agravantes que se proponen incorporar.

Como artículo final del proyecto se propone la incorporación del artículo 219 bis al Código Procesal Penal Federal, como medida cautelar para la restitución de los inmuebles usurpados. El anterior Código Procesal Penal de la Nación contenía una norma equivalente en su artículo 238, el cual fuera tomado como fuente, así como los artículos de similar tenor que poseen varios códigos provinciales, entre ellos el artículo 231 bis del Código Procesal Penal de la Provincia de Buenos Aires y el artículo 348 del Código Procesal Penal de la Ciudad de Buenos Aires.

La norma que se sugiere tiene como finalidad facilitar la labor de los magistrados que intervienen en el conocimiento de los delitos descriptos en los artículos 181, 181 bis y 278 del presente proyecto. Se faculta expresamente al

juez, en cualquier estado del proceso y a pedido del representante del Ministerio Público Fiscal o de la víctima a disponer la restitución provisoria del inmueble objeto de usurpación y sin otro requisito que la verosimilitud del derecho invocado.

De esta manera, la medida cautelar propuesta no solo permite la restitución de la posesión de forma expedita para evitar que el inmueble sufra daños, sino que armoniza correctamente los derechos de las víctimas de la usurpación y de quienes sean acusados por el delito, asegurando los eventuales perjuicios que pudieran derivarse de la devolución del inmueble —al otorgar la facultad de fijar una caución— y garantizando, a su vez, la posibilidad de poner término a los efectos permanentes del delito.

Por último, cabe efectuar la siguiente reflexión. Debido al creciente número de denuncias por ocupación de inmuebles en todo el país, desde hace un tiempo a esta parte el delito de usurpación ha generado intensos debates. Algunos sostienen que la solución no debe buscarse en el Derecho Penal, sino en políticas públicas que garanticen el derecho a una vivienda digna. No obstante, entendemos que el Derecho Penal cumple un rol esencial al proteger los bienes jurídicos y sancionar las conductas que los vulneran, en beneficio de toda la sociedad. Los problemas habitacionales no pueden resolverse vulnerando los derechos de otros ciudadanos, como el de propiedad privada, también protegido por la Constitución Nacional. Su abordaje corresponde a otras áreas y organismos del Estado. La falta o ineficacia de políticas públicas para reducir el déficit habitacional no autoriza bajo ninguna circunstancia a ocupar por la fuerza propiedades ajenas.

Finalmente, corresponde señalar que la presente iniciativa se nutre y retoma los aportes contenidos en el Expedientes 6157-D-2024 presentado por el entonces diputado Gustavo Menna.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares el acompañamiento del presente proyecto de ley.