



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

AGOSTO DE 2025

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

ÍNDICE

1. Introducción y marco conceptual	2
2. La legislación vigente y los antecedentes normativos.....	4
3. Análisis del proyecto de ley.....	5
3.1 Manejo del fuego y cambio de uso del suelo.....	5
3.2 Desalojos, vivienda y función social del territorio.....	6
3.3 Extranjerización, concentración y soberanía territorial.....	6
4. Consideraciones sobre planificación y desarrollo territorial.....	8
5. Reflexión final.....	9
6. Bibliografía.....	12



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVIOABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO CONCEPTUAL

Existe una firme preocupación frente a los contenidos del proyecto de “Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada”, impulsado por el Gobierno Nacional y presentado ante el Congreso de la Nación en abril de 2026. En particular, las disposiciones que, en su formulación original, proponían modificaciones al régimen de tierras rurales, al manejo de las superficies afectadas por incendios, a los procedimientos de desalojo y a las capacidades de intervención del Estado sobre el territorio

En este marco, el Círculo de Arquitectos Asociación Civil, entidad sin fines de lucro, presenta este informe con el propósito de aportar elementos jurídicos, territoriales, ambientales y sociales al debate legislativo, dirigido especialmente a diputadas, diputados, senadoras y senadores del Congreso de la Nación.

La denominación de la iniciativa remite a un principio constitucional fundamental: la inviolabilidad de la propiedad privada. Sin embargo, el debate suscitado por el proyecto trasciende la discusión estrictamente jurídica sobre el derecho de propiedad e involucra cuestiones centrales vinculadas con la organización territorial, el acceso y distribución del suelo, la concentración y valorización de la tierra, la soberanía sobre los recursos estratégicos, la protección ambiental, el desarrollo productivo y las capacidades estatales de planificación.

Desde una perspectiva territorial, la tierra no constituye únicamente un bien susceptible de apropiación y transacción en el mercado. Es, simultáneamente, soporte de actividades productivas, asentamientos humanos, ecosistemas, infraestructuras, identidades territoriales y recursos naturales. Su localización fija, su disponibilidad limitada y su carácter indispensable para múltiples actividades hacen que las decisiones sobre su propiedad y utilización produzcan efectos que exceden ampliamente la esfera individual.

En este sentido, Barenboim (2013) plantea que el suelo posee características particulares que lo diferencian de otros bienes económicos y que su funcionamiento como mercancía se encuentra asociado a procesos de formación de precios, rentas, agentes y modalidades de especulación. Por ello, el análisis del mercado de tierras requiere considerar las relaciones entre las dinámicas económicas, las normativas urbanísticas y las transformaciones territoriales. Esta perspectiva resulta pertinente para analizar una reforma que pretende modificar las condiciones jurídicas de acceso, apropiación y uso de la tierra.

El derecho de propiedad privada posee un reconocimiento constitucional expreso. El artículo 17 de la Constitución Nacional establece su inviolabilidad, mientras que el artículo 14 reconoce el derecho de usar y disponer de la propiedad conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio (Constitución de la Nación Argentina, 1994). En consecuencia, la protección constitucional de la propiedad no supone la ausencia de regulaciones sobre el uso, aprovechamiento y transmisión de los bienes, sino que se inscribe en un sistema jurídico en el cual los derechos individuales deben articularse con el interés general.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO CONCEPTUAL

Esta cuestión adquiere particular relevancia cuando se trata del suelo rural y de los bienes territoriales de importancia ambiental, productiva o estratégica. El artículo 240 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que el ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva y con las normas dictadas en función del interés público. Asimismo, dispone que dicho ejercicio no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas, la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales y el paisaje (Código Civil y Comercial de la Nación, 2014).

Desde esta perspectiva, el derecho de propiedad sobre el suelo no puede analizarse de manera aislada de las condiciones ambientales, sociales, económicas y territoriales en las que dicho suelo se encuentra inserto. La propiedad supone derechos, pero también se encuentra atravesada por responsabilidades y regulaciones relacionadas con los efectos que las decisiones individuales producen sobre bienes y derechos colectivos.

La cuestión también puede abordarse desde el concepto de renta del suelo. La valorización de un terreno no depende exclusivamente de las características intrínsecas del inmueble, sino también de su localización, accesibilidad, infraestructura, normativa, usos permitidos y expectativas de transformación. En consecuencia, las decisiones públicas sobre el territorio pueden producir modificaciones significativas en los valores del suelo y generar rentas diferenciales (Baer, 2011; Barenboim, 2013; Jaramillo, 2009; Smolka, 2013).

La Constitución Nacional establece, además, que corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en sus territorios (Constitución de la Nación Argentina, 1994, art. 124). De este modo, la discusión sobre la propiedad del suelo debe ser articulada con el federalismo, la gestión de los recursos naturales y las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Desde este marco conceptual, entendemos que la discusión sobre la propiedad privada no puede reducirse a una oposición entre propiedad y regulación estatal. El problema central consiste en determinar qué régimen de propiedad, acceso, uso y regulación del suelo resulta compatible con el interés general, la protección ambiental, el desarrollo productivo, la equidad territorial y la soberanía nacional.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

2. LA LEGISLACIÓN VIGENTE Y LOS ANTECEDENTES NORMATIVOS

Argentina cuenta con antecedentes normativos destinados a regular la propiedad de la tierra rural y su relación con intereses nacionales. Entre ellos se encuentra la Ley N.º 26.737 de Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales, sancionada en 2011. Estableció límites a la titularidad extranjera de tierras rurales y fijó que las personas físicas o jurídicas extranjeras no pueden ser titulares de más del 15 % de las tierras rurales a nivel nacional, provincial y municipal o de la entidad administrativa equivalente. También estableció que las personas de una misma nacionalidad extranjera no pueden superar el 30 % de ese porcentaje (Ley 26.737, 2011).

Asimismo, la legislación estableció límites a la superficie que puede adquirir un mismo titular extranjero y creó el Registro Nacional de Tierras Rurales, destinado a relevar la titularidad y posesión extranjera y controlar las operaciones alcanzadas por el régimen.

La existencia de estos límites no implica una prohibición absoluta de la inversión extranjera ni del acceso de extranjeros a la propiedad rural. Se trata, en cambio, de un mecanismo de regulación de la concentración y extranjerización de la tierra, particularmente relevante en áreas de importancia productiva, ambiental, fronteriza o estratégica.

Debe señalarse, no obstante, que la situación jurídica de esta normativa ha atravesado modificaciones recientes y controversias vinculadas al Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 y a decisiones judiciales posteriores. Por ello, el análisis de la legislación debe distinguir entre el texto original de la Ley 26.737, sus modificaciones y el régimen jurídico efectivamente aplicable en cada momento.

En términos conceptuales, el régimen de tierras rurales puede entenderse como una política de regulación territorial de un recurso estratégico. Su finalidad no se limita a determinar quién puede comprar un inmueble, sino que establece determinadas condiciones para la distribución de la propiedad rural y evitar niveles de concentración considerados incompatibles con intereses nacionales.

Otro antecedente relevante es el Decreto-Ley N.º 15.385/1944, que creó las denominadas zonas de seguridad a lo largo de las fronteras terrestres y marítimas y alrededor de determinados establecimientos vinculados con la defensa nacional. El artículo 4 establece la conveniencia nacional de que los bienes situados en estas zonas pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos y prevé mecanismos de autorización para determinadas transmisiones y formas de tenencia.

La existencia histórica de este régimen evidencia que el vínculo entre propiedad, territorio y soberanía constituye una preocupación de larga trayectoria en el ordenamiento argentino. La propiedad de determinados espacios territoriales puede adquirir una dimensión estratégica cuando se encuentra relacionada con las fronteras, los recursos naturales, las infraestructuras críticas o la defensa nacional.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVIOABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

3. ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada (PE-13/2026) fue remitido por el Poder Ejecutivo Nacional y tratado durante 2026 por las comisiones del Senado. El 20 de mayo se emitió un dictamen de mayoría con modificaciones respecto del texto original.

El proyecto generó un debate particularmente intenso debido a sus disposiciones sobre propiedad, desalojos, expropiaciones, tierras rurales y ambiente. En su formulación original, tres núcleos resultaban especialmente relevantes para el análisis territorial: el manejo del fuego y el cambio de uso del suelo; los procedimientos de desalojo; y el régimen de extranjerización de tierras rurales.

3.1 MANEJO DEL FUEGO Y CAMBIO DE USO DEL SUELO

La Ley N.º 26.815 de Manejo del Fuego, modificada por la Ley N.º 27.604, establece restricciones temporales destinadas a impedir que los incendios sean utilizados como mecanismo para transformar el destino de determinadas superficies. Para bosques nativos o implantados, áreas naturales protegidas y humedales, el artículo 22 bis establece una prohibición de 60 años para determinados cambios de uso y emprendimientos inmobiliarios. Para zonas agropecuarias, praderas, pastizales y otros ambientes, el artículo 22 quáter establece un plazo de 30 años para determinadas modificaciones y emprendimientos.

Estas disposiciones tienen una finalidad preventiva: evitar que el incendio se convierta en un mecanismo de valorización especulativa del suelo y garantizar condiciones para la restauración de las superficies afectadas.

Desde una perspectiva territorial y ambiental, la eliminación o flexibilización de estas restricciones puede generar incentivos contrapuestos a las políticas de prevención y restauración. El riesgo no se limita a la pérdida inmediata de cobertura vegetal o biodiversidad, sino que comprende también la posterior transformación de los usos del suelo, la valorización inmobiliaria de áreas previamente protegidas y la modificación de estructuras territoriales consolidadas.

Por ello, resulta necesario considerar el territorio como un sistema en el que las decisiones sobre el uso del suelo producen efectos acumulativos y de largo plazo. La posibilidad de modificar rápidamente el destino de superficies afectadas por incendios puede debilitar instrumentos de planificación ambiental y territorial y favorecer procesos de apropiación y valorización que no necesariamente contemplen el interés colectivo.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

3.2 DESALOJOS, VIVIENDA Y FUNCIÓN SOCIAL DEL TERRITORIO

Otro de los aspectos que genera preocupación se relaciona con la modificación de los procedimientos de desalojo y la reducción de determinados plazos procesales. Estas disposiciones deben analizarse en el contexto de un país caracterizado por importantes desigualdades en el acceso al suelo urbano y a la vivienda.

Desde una perspectiva territorial, el problema de la propiedad no puede desvincularse del problema habitacional. La propiedad privada constituye un derecho fundamental, pero su protección debe coexistir con políticas destinadas a garantizar el acceso a la vivienda, la regularización dominial y la integración urbana de los sectores que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad.

En este sentido, cualquier modificación normativa que agilice los mecanismos de desalojo debe ser evaluada no solamente desde la relación entre propietario y ocupante, sino también desde sus posibles consecuencias territoriales y sociales. La eliminación de mecanismos de protección puede profundizar procesos de expulsión, fragmentación urbana y precarización habitacional, particularmente cuando no existen políticas alternativas de acceso al suelo y a la vivienda.

La problemática alcanza asimismo a las fábricas recuperadas y otros espacios productivos cuya situación dominial se encuentra vinculada a procesos de expropiación, regularización o reconocimiento jurídico. Por ello, entendemos que las modificaciones procesales deben contemplar la diversidad de situaciones territoriales y sociales existentes, evitando soluciones generales que puedan generar efectos regresivos.

3.2 EXTRANJERIZACIÓN, CONCENTRACIÓN Y SOBERANÍA TERRITORIAL

Uno de los aspectos más controvertidos del proyecto original fue la modificación del régimen establecido por la Ley N.º 26.737 y la posibilidad de eliminar o flexibilizar sustancialmente los límites a la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros.

La cuestión excede la nacionalidad de los propietarios. El problema central se relaciona con la concentración de la propiedad, la localización territorial de las grandes extensiones, el acceso a recursos estratégicos y la capacidad del Estado para orientar el desarrollo territorial.

La concentración de grandes superficies puede adquirir especial relevancia cuando estas se localizan en regiones de importancia hídrica, ambiental, productiva, minera, energética o fronteriza. La cuenca del río Paraná y la región cordillerana constituyen, en este sentido, territorios de particular sensibilidad estratégica, debido a la presencia de recursos naturales, infraestructuras, ecosistemas y actividades productivas de importancia nacional.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

3.2 EXTRANJERIZACIÓN, CONCENTRACIÓN Y SOBERANÍA TERRITORIAL

Asimismo, el régimen de zonas de seguridad constituye un antecedente histórico de la preocupación estatal por la relación entre propiedad territorial y defensa nacional. El Decreto-Ley N.º 15.385/1944 creó zonas de seguridad a lo largo de las fronteras terrestres y marítimas y estableció mecanismos específicos de control sobre la transmisión, locación y tenencia de inmuebles en esas áreas. Su artículo 4 expresa la conveniencia nacional de que los bienes ubicados en dichas zonas pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos y prevé mecanismos de autorización para determinadas operaciones inmobiliarias.

La eventual eliminación de estos mecanismos debe ser, por lo tanto, objeto de un análisis integral que considere no solamente la libertad de contratación y la inversión, sino también la seguridad, la soberanía territorial, la protección de recursos estratégicos y las capacidades de planificación del Estado.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVIOABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

4 CONSIDERACIONES SOBRE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

El proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada requiere una perspectiva territorial que supere la consideración del suelo como un bien exclusivamente económico o dominial. El suelo es un recurso limitado y localizado, cuyo valor depende también de la accesibilidad, las infraestructuras, la normativa, los usos permitidos y las expectativas de transformación (Baer, 2011; Barenboim, 2013; Jaramillo, 2009).

En este marco, la planificación territorial constituye una herramienta fundamental para orientar los usos del suelo, proteger bienes colectivos, prevenir externalidades y ordenar los procesos de desarrollo. Las inversiones públicas, las infraestructuras, los cambios normativos y la apertura de nuevas áreas a la urbanización pueden modificar las condiciones de valorización del suelo y generar rentas diferenciales (Smolka, 2013).

Esta cuestión resulta especialmente relevante frente a una iniciativa que busca reforzar la protección de la propiedad privada. La inviolabilidad de la propiedad no implica ausencia de regulación territorial. El ejercicio de este derecho se desarrolla dentro de un marco jurídico que establece condiciones y responsabilidades vinculadas con el interés general, la protección ambiental y el ordenamiento del territorio.

Una eventual reducción de los instrumentos regulatorios puede limitar las capacidades del Estado para orientar la ocupación y transformación del suelo, proteger áreas estratégicas y promover un desarrollo territorial equilibrado. Asimismo, puede favorecer una mayor concentración de la tierra y una apropiación privada de valorizaciones asociadas a decisiones e inversiones públicas.

Esta dimensión adquiere particular importancia en el marco del federalismo argentino. La Constitución Nacional reconoce a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en sus territorios, mientras que los gobiernos locales poseen competencias fundamentales en materia de ordenamiento urbano y territorial. Por ello, las modificaciones al régimen de propiedad deben contemplar sus posibles efectos sobre las capacidades de los distintos niveles de gobierno para planificar y gestionar el territorio.

En consecuencia, el análisis del proyecto debe considerar no solo la protección del derecho individual de propiedad, sino también las capacidades públicas de planificación, regulación y protección ambiental. El desafío consiste en compatibilizar los derechos de propiedad con el interés colectivo, garantizando que las transformaciones del suelo contribuyan a un desarrollo territorial equilibrado, sostenible y socialmente inclusivo.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVIOABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

5. REFLEXIÓN FINAL

Propiedad de la tierra, territorio y soberanía: una discusión que nos involucra a todos

El debate suscitado por el proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada trasciende la discusión sobre el alcance del derecho de propiedad y plantea una cuestión de mayor trascendencia: qué modelo de territorio, desarrollo y gestión de los recursos se pretende construir en la Argentina.

La propiedad privada constituye un derecho reconocido y protegido por la Constitución Nacional. Su garantía, sin embargo, debe articularse con el conjunto de normas que regulan el uso y aprovechamiento del suelo en función del interés general. El desafío no consiste en contraponer propiedad privada y regulación estatal, sino en establecer un equilibrio entre los derechos individuales y las responsabilidades públicas vinculadas con el territorio, el ambiente y el bienestar colectivo.

La tierra rural, los recursos hídricos, los bosques, los humedales, las áreas cordilleranas y las zonas fronterizas poseen características y valores que exceden ampliamente su dimensión económica. Son parte de sistemas ambientales, productivos, sociales y culturales cuya preservación requiere políticas públicas capaces de considerar sus efectos a largo plazo. Las decisiones que se adopten sobre estos espacios pueden producir transformaciones difíciles de revertir y comprometer recursos fundamentales para las generaciones futuras.

En este marco, cualquier modificación del régimen de propiedad debe evaluarse también en función de sus efectos sobre las capacidades de planificación y gestión de los distintos niveles del Estado. El carácter federal de la Argentina exige preservar las competencias provinciales y municipales para ordenar los usos del suelo, proteger áreas estratégicas, acompañar procesos de desarrollo y atender las particularidades de cada territorio.

Propiedad, inversión y concentración

El debate no es contra la inversión extranjera ni contra quien, por ser extranjero, quiera producir en Argentina sino cuánto territorio puede concentrarse en pocas manos y qué límites debe establecer el Estado para evitar una concentración excesiva de la propiedad de la tierra, independientemente de la nacionalidad de sus propietarios.

Una cuestión es atraer inversiones productivas, generar empleo y promover el desarrollo; otra distinta es resignar la capacidad del Estado para regular la concentración de la tierra y preservar el control sobre recursos que resultan estratégicos para el país.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

5. REFLEXIÓN FINAL

Propiedad, inversión y concentración

El problema, por lo tanto, no es la existencia de la propiedad privada, del capital o de la inversión. La dificultad surge cuando la propiedad y los recursos económicos se concentran de tal manera que una minoría adquiere un poder desproporcionado sobre la economía, el territorio y las decisiones colectivas. Cuando la concentración de la propiedad involucra tierra, agua, producción o territorios estratégicos, deja de ser solamente una cuestión económica y pasa a ser también una cuestión de soberanía, interés nacional y justicia territorial.

La discusión, por lo tanto, no debería reducirse a quién puede comprar o vender una propiedad, sino incorporar una pregunta fundamental: ¿Qué consecuencias tiene para la sociedad que determinados recursos y extensiones territoriales queden concentrados en pocas manos?

La soberanía también se construye sobre el territorio

La soberanía no se expresa únicamente en la capacidad jurídica del Estado para ejercer autoridad sobre sus fronteras. También supone conservar capacidad efectiva para decidir qué se produce, dónde se produce, cómo se utilizan los recursos, quién participa de sus beneficios y qué condiciones se establecen para su aprovechamiento.

Por eso cabe preguntarnos: ¿Debe Argentina limitarse a ser un territorio proveedor de recursos o debe conservar capacidad para decidir qué hace con ellos, ¿cómo los explota y quién se beneficia de su aprovechamiento?

Esta pregunta no implica rechazar la inversión ni el intercambio económico internacional sino afirmar que el desarrollo debe estar acompañado por una política territorial capaz de preservar el interés nacional y garantizar que los beneficios de los recursos estratégicos no queden desvinculados de las necesidades de la sociedad.

Hoy esa discusión vuelve a estar plenamente vigente. ¿Queremos una Argentina que atraiga inversiones productivas y genere desarrollo, o un país en la que la tierra y el territorio puedan concentrarse cada vez más en pocas manos? La inversión puede ser necesaria para el desarrollo. La concentración ilimitada de la tierra, en cambio, plantea un problema que el Estado no debería desentenderse de regular.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

Una discusión que requiere información y participación

Por ello, el análisis de esta iniciativa requiere superar las posiciones simplificadoras y considerar sus posibles consecuencias jurídicas, económicas, ambientales, sociales y territoriales.

Resulta necesario evaluar no solo las condiciones de acceso y transferencia de la propiedad, sino también los actores involucrados, las dinámicas de valorización del suelo, los recursos comprometidos y las transformaciones que podrían derivarse de los cambios normativos propuestos.

También debe analizarse quiénes se benefician y quiénes pueden quedar expuestos frente a una mayor concentración territorial. Porque la propiedad de la tierra no es un hecho aislado: condiciona el acceso a los recursos, las posibilidades de desarrollo productivo, la organización de las ciudades y de las áreas rurales, la protección ambiental y las oportunidades de las generaciones futuras.

Resulta fundamental que toda reforma de esta naturaleza sea precedida por un debate público amplio, plural y sustentado en información rigurosa. La participación de universidades, organismos profesionales, especialistas, gobiernos provinciales y locales, organizaciones sociales y actores productivos puede contribuir a construir una mirada integral sobre una cuestión que compromete al conjunto de la sociedad.

La discusión sobre la propiedad de la tierra es, en definitiva, sobre cómo se organiza, se utiliza y se transforma el territorio. Implica definir qué actividades se promueven, qué bienes se preservan, cómo se distribuyen los beneficios derivados de las transformaciones territoriales y qué instrumentos conserva el Estado para orientar esos procesos.

No se trata de negar el derecho de propiedad ni de desalentar la inversión. Se trata de reconocer que la propiedad también tiene una dimensión social y territorial, y que determinados bienes y recursos poseen una importancia que excede el interés particular de quien los posee.

En consecuencia, **el Círculo de Arquitectos Asociación Civil** reafirma su compromiso con una gestión territorial responsable, el desarrollo federal, la protección de los recursos estratégicos y la planificación sustentable, promoviendo decisiones que compatibilicen los derechos individuales con el interés colectivo.

Defender una política territorial responsable no significa estar contra la inversión. Significa reclamar que el desarrollo económico se produzca sin renunciar a la capacidad del Estado de planificar, regular y proteger aquello que pertenece al patrimonio estratégico de todos los argentinos. Porque la discusión de fondo no es solamente quién puede ser propietario sino qué país queremos construir, cómo queremos habitarlo, quién decide sobre nuestro territorio y qué territorio queremos dejar a las generaciones futuras.



CÍRCULO DE ARQUITECTOS
asociación civil

INFORME

PROPIEDAD PRIVADA, MERCADO DE SUELO Y SOBERANÍA TERRITORIAL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE INVIOABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM - ARQ. DANIEL MORLAS

Bibliografía

- xBaer, L. (2011). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: Tendencias recientes de desarrollo urbano. RIURB, (8), 43–58
- Congreso de la Nación. (1994). Constitución de la Nación Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24430-804/texto>
- Congreso de la Nación. (2011). Ley 26.737. Régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales. Boletín Oficial de la República Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26737-192150>
- xCongreso de la Nación. (2012). Ley 26.815. Sistema Federal de Manejo del Fuego. Boletín Oficial de la República Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26815-207401>
- xCongreso de la Nación. (2014). Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación. Boletín Oficial de la República Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975>
- xCongreso de la Nación. (2020). Ley 27.604. Modificación de la Ley de Manejo del Fuego. Boletín Oficial de la República Argentina. <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/239139/20201224>
- xJaramillo, S. (2009). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano (2.ª ed.). Universidad de los Andes.
- xPoder Ejecutivo Nacional. (1944). Decreto-Ley 15.385/1944. Zonas de seguridad. Su creación. Boletín Oficial de la República Argentina. https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto_ley-15385-1944-294940/texto
- xPoder Ejecutivo Nacional. (1944). Decreto-Ley 15.385/1944. Zonas de seguridad. Su creación. Boletín Oficial de la República Argentina. https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto_ley-15385-1944-294940/texto
- xPoder Ejecutivo Nacional. (2023). Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023. Bases para la reconstrucción de la economía argentina. Boletín Oficial de la República Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto-70-2023-395521>
- xPoder Ejecutivo Nacional. (2026). Proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada. PE-13/2026. Honorable Senado de la Nación Argentina. <https://www.senado.gob.ar/parlamentario/comisiones/verExp/13.26/PE/PL>
- Smolka, M. O. (2013). Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina: Políticas y herramientas para el desarrollo urbano. Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/implementacion-recuperacion-de-plusvalias-full_0.pdf