



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 12 2026-2027

PROYECTO DE LEY

**El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires
sancionan con fuerza de**

LEY

ARTÍCULO 1º: La presente ley tiene por objeto otorgar exenciones impositivas y beneficios administrativos a los propietarios de inmuebles usurpados, hasta tanto se resuelva la situación de ocupación ilegal y puedan recuperar su propiedad.

ARTÍCULO 2º: Incorpórase como inc. y) del artículo 177 del Código Fiscal de la Provincia, el siguiente texto:

y) Los inmuebles que tengan denuncia judicial de usurpación, efectuada por sus propietarios, sus sucesores o representantes legales, lo que se acreditará presentando copia certificada de la denuncia judicial o policial a los fines de que se realice la constatación y se emita el certificado de exención hasta tanto se resuelva el proceso judicial.

ARTÍCULO 3º: La exención impositiva regirá desde el momento en que se realice la denuncia judicial hasta la restitución efectiva de la propiedad, acreditada también judicialmente.

ARTÍCULO 4º: Todos los trámites administrativos relacionados con la propiedad usurpada, que deban ser realizados ante organismos provinciales, serán gratuitos. Esto incluye, pero no se limita, a inscripciones y consultas en el Registro de la Propiedad Inmueble y certificados catastrales.

ARTÍCULO 5º: La Provincia de Buenos Aires garantizará la simplificación y celeridad en los trámites administrativos vinculados a los inmuebles usurpados, priorizando su tratamiento ante los organismos competentes.



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 12 2026-2027

ARTÍCULO 6°: El propietario deberá solicitar la exención y los beneficios administrativos mediante la presentación de una copia certificada de la denuncia judicial por usurpación ante la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) y otros organismos pertinentes.

ARTÍCULO 7°: La autoridad de aplicación será el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, en coordinación con la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) y el Registro de la Propiedad Inmueble.

ARTÍCULO 8°: Invítase a los municipios a adherir a las disposiciones de la presente ley, mediante la sanción de ordenanzas locales que establezcan la exención del pago de tasas de servicios urbanos para las propiedades usurpadas en sus jurisdicciones.

ARTÍCULO 9°: El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de 60 días desde su promulgación.

ARTÍCULO 10: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS

En la Provincia de Buenos Aires, la usurpación de terrenos es una problemática recurrente que afecta gravemente a los propietarios de inmuebles. Estos ciudadanos ven vulnerados sus derechos de propiedad al encontrarse imposibilitados de disponer de sus bienes o de acceder a ellos, con la consecuente afectación económica, social y emocional que ello implica. Además, deben seguir asumiendo las cargas impositivas y los costos administrativos vinculados a la propiedad, aun cuando no pueden ejercer sus derechos como dueños legítimos.

Este proyecto de ley tiene como objetivo brindar alivio a los propietarios que han sido despojados de su tierra por situaciones de usurpación, a través de la implementación de exenciones impositivas y beneficios administrativos que contemplen la especial vulnerabilidad en la que se encuentran.

El derecho a la propiedad privada es un derecho constitucionalmente garantizado tanto por la Constitución Nacional como por la Constitución de la Provincia de Buenos



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 12 2026-2027

Aires. Este derecho no solo protege el acceso y disfrute de la propiedad, sino también la posibilidad de disponer de ella de forma libre y segura. Sin embargo, en los casos de usurpación, este derecho se ve claramente afectado, sin que hasta la fecha los propietarios cuenten con un régimen de apoyo estatal que compense el perjuicio derivado de la ocupación ilegal.

Vale la pena recordar que el delito de usurpación, destrucción o alteración de los límites y turbación de la posesión o tenencia de inmuebles, están tipificados en el artículo 181 del Código Penal en el título VI, donde se detallan los delitos contra la propiedad. Dicho artículo especifica que el delito de usurpación será sancionado con penas de 6 meses a 3 años de prisión, una sanción leve teniendo en cuenta la gravedad del delito. En ese sentido, y ante la proliferación de usurpaciones en todo el país, pero particularmente en la provincia de Buenos Aires, tanto en la Cámara de Diputados de la Nación como en la de Senadores, desde nuestro espacio político se han impulsado varios proyectos para modificar el Código Penal a fin de desalentar ese tipo de maniobras y sancionar conforme la gravedad de los hechos a sus autores. En el caso particular de la Ciudad de La Plata si bien la usurpación de tierras no es un hecho novedoso, puede apreciarse claramente cómo desde el comienzo de las medidas de aislamiento por el Covid, en el año 2020, este delito creció exponencialmente en diferentes localidades. Desde marzo de 2020, hubo tomas ilegales en Lisandro Olmos, Abasto, Melchor Romero, Barrio Aeropuerto, Gorina y Los Hornos, por mencionar sólo algunas. En los últimos cuatro años se realizaron en todo el Partido de La Plata más de 100 tomas ilegales de terrenos, predios e inmuebles, tanto privados como fiscales.

La usurpación de tierras más grande de la provincia de Buenos Aires, abarca 163 hectáreas en la localidad de Los Hornos sobre el terreno delimitado por las calles 76 a 91, y de 141 a 153. Es el caso del ex Club de Planeadores de la Ciudad de La Plata, que es una toma paradigmática. Luego de que el club dejara de operar, un grupo de personas comenzó a asentarse en el predio de forma ilegal. Ante esta situación el gobierno bonaerense en el año 2020 propuso la urbanización del barrio, sin embargo, informes hídricos señalan que el terreno tiene un alto riesgo de inundación y por lo tanto no es posible realizar construcciones de viviendas sobre el mismo.

Somos conscientes del déficit habitacional estructural que padecen muchos bonaerenses en general y platenses en particular, porque no es una situación novedosa. Lo que nos preocupa de manera particular es la respuesta ineficiente y



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 12 2026-2027

tardía tanto del Estado provincial como así también la falta de celeridad de la justicia en ordenar los desalojos.

Mientras no se resuelva judicialmente estas tomas ilegales, necesitamos darle respuestas a los propietarios de inmuebles, intentando colaborar en todo lo que sea necesario. Ese es el espíritu de la presente ley.

Es evidente que los propietarios de terrenos usurpados no deben seguir soportando el pago de impuestos relacionados con una propiedad que no pueden usar ni gestionar. El Impuesto Inmobiliario, las tasas de servicios urbanos y otros gravámenes continúan recayendo sobre ellos, aumentando aún más su situación de indefensión. La exención de estos impuestos es, por tanto, una medida justa que reconoce la imposibilidad de uso del inmueble y que evita que las obligaciones fiscales profundicen el perjuicio económico causado por la usurpación.

Además de la carga fiscal, los propietarios de terrenos usurpados deben enfrentar una serie de trámites administrativos para mantener la titularidad o regularizar la situación de sus propiedades. Estos trámites, como la obtención de certificaciones de libre deuda y las gestiones ante el Registro de la Propiedad, suelen implicar costos adicionales, lo que agrava la situación de las víctimas de usurpación.

El presente proyecto de ley propone la gratuidad de dichos trámites para evitar que los propietarios deban asumir gastos administrativos derivados de una situación que escapa completamente a su control. Esta medida busca reducir la carga burocrática y permitir una mayor celeridad en los procedimientos de recuperación y normalización de la situación del inmueble.

El Estado provincial tiene la obligación de garantizar la seguridad jurídica, protegiendo tanto a los propietarios como a los terceros que interactúan con el sistema de registro de la propiedad. Al brindar una respuesta efectiva y articulada frente a los casos de usurpación, se fortalece la confianza en las instituciones y se mitiga el impacto negativo que la ocupación ilegal genera en la economía y en el bienestar de los ciudadanos.

En diversas jurisdicciones del país, se han adoptado normativas que buscan otorgar alivios fiscales y administrativos ante situaciones de emergencia o vulnerabilidad social, como es el caso de inmuebles afectados por catástrofes naturales o expropiaciones. La usurpación es una problemática que amerita una respuesta legislativa similar, ya que implica una clara afectación del derecho a la propiedad y coloca a los propietarios en una situación de vulnerabilidad frente a la imposibilidad de



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 12 2026-2027

ejercer sus derechos.

Este proyecto busca dar una respuesta integral, contemplando no solo la exención impositiva durante el tiempo que dure la usurpación, sino también la gratuidad de los trámites administrativos necesarios para la eventual regularización de la situación. La implementación de estos beneficios aliviaría significativamente la situación de los propietarios y les permitiría contar con un respaldo estatal frente a una problemática que afecta tanto su patrimonio como su calidad de vida.

La usurpación de terrenos no solo genera un impacto económico negativo para los propietarios, sino que también afecta el desarrollo urbano y el crecimiento ordenado de las ciudades y localidades de la provincia. Un marco legal que contemple exenciones y beneficios ayudará a disminuir el impacto negativo sobre la economía de los afectados y, a la vez, esperamos que incentive a una mayor intervención del Estado provincial para resolver los casos de usurpación de manera más eficiente o por lo menos para que no se fomenten ni se naturalicen las usurpaciones de terrenos desde el propio gobierno.

La presente ley busca establecer un marco normativo justo y eficiente que proteja a los propietarios frente a la usurpación de sus bienes, reconociendo el perjuicio económico y administrativo que sufren. La exención impositiva y la gratuidad de trámites administrativos no solo representan un alivio necesario, sino también una medida de equidad que fortalece la protección de los derechos de propiedad y contribuye a la seguridad jurídica en la provincia.

Esta ley no solo es una respuesta adecuada a la problemática actual, sino también un paso hacia la construcción de un Estado más justo, comprometido con la defensa de los derechos de sus ciudadanos.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares legisladores que me acompañen con su voto afirmativo en la presente iniciativa.