

DCLE		 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche <i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)
------	--	--

COMUNICACIÓN N° 1216-CM-26

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE COMUNICA AL SENADO RECHAZO AL PROYECTO DE LEY DE INVIOABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

ANTECEDENTES

Constitución Nacional.

Constitución de la Provincia de Río Negro.

Carta Orgánica Municipal.

FUNDAMENTOS

La presente iniciativa tiene por objeto manifestar el rechazo del Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche al proyecto denominado Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada, expediente PE-13/2026, remitido por el Poder Ejecutivo Nacional y actualmente pendiente de tratamiento en el Honorable Senado de la Nación.

La iniciativa propone introducir modificaciones sustanciales a la ley nacional 26815 de manejo del fuego; a la ley nacional 26737 de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales; a la ley nacional 27453 de regularización dominial para la integración sociourbana; a la ley nacional 21499 de expropiaciones; y a distintas disposiciones de los Códigos Civil y Comercial y Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Bajo el argumento de reforzar la protección del derecho de propiedad, eliminar restricciones consideradas ilegítimas y promover condiciones de seguridad jurídica para las inversiones, el proyecto impulsa una concepción individual, absoluta y prácticamente ilimitada de la propiedad privada. Esta perspectiva desconoce que los derechos reconocidos constitucionalmente deben interpretarse de manera armónica y que el ejercicio del derecho de propiedad no puede desvincularse de su función social y ambiental ni colocarse por encima del interés general, el acceso a una vivienda digna, la protección del ambiente, la soberanía territorial y el debido proceso.

*50° Aniversario del último Golpe de Estado Cívico-Militar
1976 – 24 de Marzo – 2026*

DCLE		 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche <i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)
------	--	--

La propiedad privada constituye un derecho reconocido por la Constitución Nacional, pero no reviste carácter absoluto. Su ejercicio debe compatibilizarse con los restantes derechos y garantías constitucionales y con las obligaciones del Estado de promover el bienestar general, proteger los bienes comunes naturales y adoptar políticas públicas destinadas a disminuir las desigualdades sociales y territoriales. La iniciativa analizada altera este equilibrio al ampliar las garantías patrimoniales de quienes concentran la propiedad y reducir paralelamente las capacidades regulatorias y de intervención del Estado.

En materia de expropiaciones, el proyecto propone que la declaración de utilidad pública sea interpretada de manera restrictiva, sustituye el criterio de valor objetivo por el de valor de mercado, incorpora expectativas de rentabilidad futura y lucro cesante dentro de la indemnización, limita los supuestos de ocupación temporánea y condiciona la transferencia del dominio al pago íntegro y previo de la indemnización. Estas modificaciones dificultarían considerablemente la posibilidad de ejecutar obras de infraestructura, desarrollar políticas habitacionales, garantizar servicios públicos o implementar proyectos estratégicos cuando resulte necesario afectar un inmueble por razones de utilidad pública.

La expropiación no constituye una herramienta arbitraria contra la propiedad, sino un instituto constitucional que permite atender necesidades colectivas mediante una ley que declare la utilidad pública y el pago de una indemnización justa. Imponer nuevas restricciones y mayores costos al ejercicio de esta facultad implicaría debilitar una herramienta esencial para el desarrollo de políticas públicas, particularmente en ciudades como San Carlos de Bariloche, donde la expansión urbana, el acceso al suelo, la construcción de infraestructura y la prestación de servicios básicos requieren una activa planificación e intervención estatal.

Especial preocupación generan las modificaciones propuestas a la ley nacional 26815 de manejo del fuego. La normativa actualmente vigente establece restricciones para impedir que, luego de un incendio, se modifique el destino o el uso de las superficies afectadas con el propósito de desarrollar emprendimientos inmobiliarios, actividades agropecuarias u otros negocios económicos. El proyecto elimina los plazos de treinta y sesenta años establecidos para preservar esos territorios y excluye expresamente de determinadas protecciones a ecosistemas sensibles, entre ellos los humedales y los bosques implantados.

DCLE		 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche <i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)
------	--	--

La eliminación o flexibilización de estas restricciones debilita las barreras destinadas a evitar que el fuego sea utilizado como mecanismo para habilitar cambios en el uso del suelo. La posibilidad de obtener beneficios inmobiliarios o productivos luego de un incendio incrementa el riesgo de prácticas especulativas y puede favorecer la provocación intencional de incendios, con consecuencias irreversibles sobre los bosques, la biodiversidad, las fuentes de agua, los suelos y las comunidades.

Esta situación reviste una importancia particular para San Carlos de Bariloche y para toda la región andino-patagónica. Nuestra ciudad se encuentra rodeada de bosques, áreas naturales protegidas y ecosistemas de enorme valor ambiental, cultural, turístico y paisajístico, sometidos además a una creciente presión inmobiliaria y a un riesgo permanente de incendios forestales y de interfase. Frente a esta realidad, las políticas públicas deben fortalecer la prevención, la planificación territorial y la protección posterior de las superficies incendiadas, y no reducir los estándares jurídicos actualmente vigentes.

Las modificaciones proyectadas también avanzan sobre la ley nacional 26737 de tierras rurales, al eliminar el límite del quince por ciento de titularidad extranjera en los niveles nacional, provincial y local; el límite correspondiente a titulares de una misma nacionalidad; y el tope de hectáreas que pueden encontrarse bajo una misma titularidad extranjera. Asimismo, se redefine restrictivamente el concepto de titularidad extranjera y se eliminan prohibiciones relacionadas con la adquisición de territorios que contienen cuerpos de agua relevantes o se encuentran ubicados en zonas de frontera.

La liberalización de la adquisición de tierras rurales por parte de personas físicas, sociedades y corporaciones extranjeras podría profundizar la concentración y extranjerización del territorio nacional, facilitando el control privado de bienes naturales estratégicos como el agua, los bosques, los minerales y los suelos productivos. La tierra no puede ser considerada exclusivamente como una mercancía sometida a las reglas del mercado global, debido a que constituye el soporte material de la soberanía, de la producción, de la vida comunitaria y del desarrollo de las generaciones presentes y futuras.

Esta problemática adquiere especial relevancia en la Patagonia, una región caracterizada por su baja densidad poblacional, su enorme extensión territorial, la presencia de reservas de agua dulce, áreas naturales protegidas, recursos energéticos y minerales, y extensas zonas de frontera. La eliminación de los límites a la extranjerización podría favorecer la concentración de territorios estratégicos en manos

DCLE		 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche <i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)
------	--	--

de grandes capitales, restringir el acceso público a lagos, ríos y caminos y debilitar la capacidad del Estado nacional, de las provincias y de los municipios para ordenar y proteger el territorio, como ya está sucediendo con el caso de Lago Escondido.

El proyecto también reduce la intervención estatal en materia de integración sociourbana y elimina protecciones destinadas a las familias que habitan barrios populares. La derogación de la emergencia sociourbana y de la suspensión de desalojos agrava la situación de miles de familias que no cuentan con seguridad en la tenencia de sus viviendas y que se encuentran atravesadas por una profunda crisis habitacional y económica.

Mientras se flexibilizan las condiciones para que grandes inversores y capitales extranjeros adquieran tierras, se debilitan las herramientas dirigidas a garantizar el derecho a la vivienda y la integración urbana de los sectores populares. Se configura así un régimen de seguridad jurídica concentrado en quienes poseen mayores recursos económicos, dejando en una situación de mayor vulnerabilidad a quienes alquilan, habitan asentamientos o barrios populares, se encuentran endeudados o no pueden acceder al mercado formal de suelo y vivienda.

Esta realidad resulta especialmente sensible para San Carlos de Bariloche, donde el elevado valor del suelo, la especulación inmobiliaria, la concentración de la propiedad, el crecimiento demográfico y la insuficiente oferta habitacional dificultan el acceso a una vivienda digna. La respuesta frente a esta problemática debe consistir en fortalecer las políticas públicas de suelo, urbanización e integración sociourbana, y no en retirar al Estado y ampliar exclusivamente las garantías de los grandes propietarios.

Por otra parte, la República Argentina ratificó mediante la ley nacional 27566 el Acuerdo de Escazú, por el cual asumió el compromiso de garantizar el acceso a la información ambiental, la participación pública en los procesos de toma de decisiones con incidencia ambiental y el acceso a la justicia en asuntos ambientales. La trascendencia y amplitud de las reformas propuestas exigían un debate público amplio, federal, temprano e informado, con participación de las provincias, los municipios, las comunidades afectadas, los pueblos originarios, las universidades y las organizaciones sociales y ambientales.

La reducción de los estándares de protección ambiental vigente podría vulnerar los principios de progresividad y no regresión, así como los principios precautorio, preventivo y de equidad intergeneracional establecidos por la ley nacional 25675

DCLE		 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche <i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)
------	--	--

general del ambiente. Estos principios obligan al Estado a impedir retrocesos injustificados en los niveles de protección alcanzados y a adoptar medidas anticipatorias cuando exista riesgo de daño grave o irreversible.

El proyecto denominado Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada no se limita, por lo tanto, a reforzar las garantías de pequeños propietarios o familias sobre sus viviendas, sino que transforma de manera integral el régimen jurídico de la tierra, debilita las facultades estatales, flexibiliza la protección de superficies incendiadas, facilita la extranjerización del territorio y reduce herramientas destinadas a garantizar la vivienda, la integración urbana y el interés colectivo.

La seguridad jurídica no puede ser entendida únicamente como la protección patrimonial de quienes concentran la propiedad. También debe garantizar seguridad territorial, habitacional, ambiental y social para el conjunto de la población. Proteger la propiedad privada no puede significar debilitar la soberanía nacional, limitar las políticas públicas, favorecer la especulación inmobiliaria, desproteger los ecosistemas o desconocer el derecho de las comunidades a habitar y decidir sobre sus territorios.

Por todo lo expuesto, corresponde que el Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche manifieste su rechazo al proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada y solicite a las senadoras y los senadores nacionales su no aprobación, en defensa de la soberanía territorial, los bienes comunes naturales, el ambiente, el acceso justo a la tierra y la vivienda, las facultades regulatorias del Estado y los intereses colectivos de las generaciones presentes y futuras.

AUTORA: Concejala Roxana Ferreyra (Nos Une).

COLABORADORA: Eliana Romano.

El proyecto original N.º 681/26 fue aprobado en la sesión del día 8 de septiembre de 2026, según consta en el Acta N.º 1225/26 correspondiente a la Sesión convocada el 3 de septiembre de 2026. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

DCLE		 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche <i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)
------	--	--

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE
COMUNICACIÓN

- Art. 1º) Se comunica al Senado de la Nación el rechazo al proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada, expediente PE-13/26, impulsado por el Poder Ejecutivo Nacional, por cuanto sus disposiciones implican un debilitamiento de las facultades regulatorias del Estado, una regresión en materia de protección ambiental y sociourbana y un riesgo para la soberanía territorial y el resguardo de los bienes comunes naturales.
- Art. 2º) Se solicita a las senadoras y los senadores nacionales que rechacen la aprobación del proyecto mencionado en el artículo precedente y defiendan la plena vigencia de la normativa nacional en materia de manejo del fuego, protección de las tierras rurales, integración sociourbana, expropiaciones y protección ambiental.
- Art. 3º) Comuníquese. Dése a publicidad. Cumplido, archívese.