

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 238

LEY 238

37 artículos

Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 238

TÍTULO I	De la calificación de utilidad pública	3
TÍTULO II	De los bienes expropiables	5
TÍTULO III	De las partes de la acción expropiatoria	7
TÍTULO IV	Del monto de la indemnización	9
TÍTULO V	Del proceso expropiatorio	11
TÍTULO VI	De la caducidad de la declaración	14
TÍTULO VII	De la expropiación inversa	16
TÍTULO VIII	De la acción de retrocesión	18
TÍTULO IX	De la ocupación o uso temporario de un bien	21



TÍTULO I

DE LA CALIFICACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículos 1º a 3º

Artículo 1°. La utilidad pública de un bien o un conjunto de bienes es el fundamento de toda expropiación y comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común. Se declara por una ley especial, que determina el sujeto expropiante. Perfecciona la expropiación y cumplido el plazo establecido en el artículo 30, toda modificación en la finalidad de utilidad pública del bien o el conjunto de bienes expropiados, requerirá de la sanción de una nueva ley especial.

Artículo 2°. La declaración de utilidad pública comprende no solamente los bienes que sean necesarios para lograr tal finalidad, sino también todos aquellos cuya razonable utilización en base a planos y proyectos específicos convenga material o financieramente a ese efecto.

Artículo 3°. Cuando un emprendimiento privado, debido a su envergadura y al interés público que importe su concreción lo justifique, la persona privada responsable de su realización puede actuar como expropiante, mediando expresa autorización legislativa previa. En tal caso la ley de declaración de utilidad pública, que debe incluir en su trámite legislativo la realización obligatoria de una audiencia pública, debe mencionar expresamente al expropiante autorizado y el destino que se dará a los bienes que constituyen su objeto.



TÍTULO II

DE LOS BIENES EXPROPIABLES

Artículos 4º a 7º

Artículo 4°. Son objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la utilidad pública. La ley debe determinar los bienes a expropiar. También puede referirse genéricamente a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto; en tal caso la declaración de utilidad pública se hará en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos u otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar. En caso de que la declaración genérica de utilidad pública se refiriese a inmuebles, deben determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad queden especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración.

Artículo 5°. Las meras restricciones administrativas y limitaciones al dominio, tales como la prohibición de edificar excediendo alturas determinadas, las llamadas líneas de edificación particularizadas y los retiros obligatorios, no importan afectación susceptible de dar lugar a expropiación, salvo que, la restricción o limitación supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del terreno o el remanente se considere inadecuado. La efectiva utilización por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la franja de terreno prevista en el artículo Nº 2.639 del Código Civil a los fines previstos en esa norma, es decir, como vía, avenida, calle o camino, no genera indemnización expropiatoria.

Artículo 6°. Todo bien inmueble susceptible de ser expropiado puede serlo en forma parcial, quedando a favor del propietario/a el derecho de exigir la expropiación total siempre que la parte que quedase bajo su dominio no permitiera la continuidad del uso previo a la expropiación. En los inmuebles se consideran sobrantes inadecuados los que por causa de la expropiación queden con frente, fondo o superficie inferiores a lo autorizado para edificar por las Leyes.

Artículo 7°. Cuando la expropiación de un inmueble incida sobre otros con los que constituye una unidad arquitectónica o funcional, los/las propietarias/os están habilitados para accionar por expropiación inversa de acuerdo al procedimiento previsto en la presente Ley.



TÍTULO III

DE LAS PARTES DE LA ACCIÓN EXPROPIATORIA

Artículo 8º

ARTÍCULO 8°. La acción expropiatoria puede promoverse contra personas de carácter público o privado.



TÍTULO IV

DEL MONTO DE LA INDEMNIZACIÓN

Artículos 9º a 11

ARTÍCULO 9°. La indemnización a pagar por el expropiante sólo comprende el valor objetivo del bien al momento de entrar en vigencia la ley que lo hubiere declarado de utilidad pública, los daños que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación y los respectivos intereses. No se toman en cuenta circunstancias de carácter personal, los valores afectivos, las ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que confiere al bien la obra a ejecutarse. No se paga lucro cesante. Los contratos celebrados con posterioridad a la fecha de la ley no se toman en cuenta para determinar su valor. No se indemnizan las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declara afectado a expropiación, salvo las mejoras necesarias. La indemnización se paga en dinero efectivo. Si el expropiado presta su conformidad, el expropiante podrá efectuarlo en otra especie de valor.

ARTÍCULO 10. En los casos de bienes muebles y de bienes intangibles, afectados al proceso productivo de personas físicas o jurídicas cuya quiebra fuera decretada y que sean declarados de utilidad pública, se entenderá por valor objetivo, a los fines del pago de la indemnización establecida en el artículo 9º de la presente Ley, el precio que razonablemente pudiera ser obtenido en el correspondiente remate judicial.

ARTÍCULO 11. El Banco de la Ciudad de Buenos Aires actúa como tasador de los bienes objeto de la expropiación.



TÍTULO V

DEL PROCESO EXPROPIATORIO

Artículos 12 a 18

ARTÍCULO 12. El expropiante notifica al propietario/a del bien la tasación establecida indicando la fecha del pago. En su caso, debe notificar al acreedor hipotecario o titular de cualquier otro derecho real sobre el bien, y a los jueces embargantes o inhibientes.

ARTÍCULO 13. El propietario/a debe manifestar, sin necesidad de fundamentación, la oposición a la indemnización fijada dentro del término de 30 (treinta) días hábiles administrativos y constituir domicilio en la Ciudad de Buenos Aires. En caso de silencio, la tasación se tiene por aceptada.

ARTÍCULO 14. Si existiere acuerdo de las partes sobre el valor del bien, y en su caso el asentimiento del cónyuge, el pago de la indemnización se hace en forma directa al propietario/a, si correspondiere. b) Del Juicio

ARTÍCULO 15. En caso de no existir acuerdo sobre el valor del bien objeto de la expropiación, el expropiante debe iniciar el proceso judicial de expropiación que se rige por el siguiente procedimiento: a) Tramita por el procedimiento establecido en esta Ley y supletoriamente se aplican las normas del Código Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires. b) El sujeto expropiante promueve la demanda contra el propietario/a del bien indicando el precio ofrecido, acompañando la prueba instrumental y ofreciendo la restante que haga a su derecho. En su caso, debe notificar también al acreedor hipotecario o titular de cualquier otro derecho real sobre el bien, y a los jueces embargantes o inhibientes. En caso de bienes registrables la litis se anota en los Registros respectivos. Desde ese momento el bien es indisponible e inembargable. c) Si existe urgencia, junto con la demanda, el expropiante puede solicitar fundadamente la posesión inmediata del bien. En dicho supuesto debe consignar el importe de la indemnización de acuerdo con la valuación que al efecto hubiere practicado el Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Efectuada dicha consignación, el juez le otorgará la posesión del bien. El expropiado/a, en su caso con la conformidad del cónyuge, puede retirar la suma depositada, previa justificación de su dominio, que el bien no reconoce hipoteca u otro derecho real y que no está embargado ni pesan sobre él restricciones a la libre disposición de sus bienes. Se descuentan los impuestos y tasas impagos que graven la cosa expropiada, incluyendo las expensas comunes en los casos de inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal. Otorgada la posesión judicial del bien, quedan resueltos los arrendamientos, acordándose a los ocupantes un plazo de treinta (30) días para su desalojo, que el juez/a puede prorrogar por otros (30) días, cuando existan justas razones que así lo aconsejen. Para ello debe oír previamente al expropiante. d) Promovida la acción se da traslado por diez (10) días al demandado, quien debe contestarla acompañando los instrumentos con que compruebe su derecho, ofrecer las pruebas restantes y expresar la suma que pretende en concepto de indemnización. e) Contestado el traslado de la demanda, se abre la causa a prueba por el plazo de treinta (30) días. Las partes pueden alegar por escrito sobre la prueba dentro del plazo común de cinco (5) días, computados desde la clausura del período probatorio. Presentados los alegatos o vencido el plazo para hacerlo, el juez llama autos para sentencia, la que debe pronunciarse

dentro de los treinta (30) días de quedar firme aquella providencia. f) A los efectos de este juicio, se entiende como monto del proceso la diferencia entre la tasación y la indemnización pretendida por el expropiado/a. g) La sentencia fijará la indemnización conforme lo establecido en el artículo 9º. h) Los rubros que compongan la indemnización no estarán sujetos al pago de impuesto o gravamen alguno. i) El cargo de las costas del juicio y su monto en lo que fuere pertinente se rigen por las normas del Código Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad.

ARTÍCULO 16. La acción emergente de cualquier perjuicio que se irrogase a terceros por contrato de locación u otros que hubieren celebrado con la expropiada se sustancia en juicio por separado. Ninguna acción de terceros puede impedir la expropiación ni sus efectos. Los derechos del reclamante se consideran transferidos del bien a su precio o a la indemnización, quedando aquel libre de todo gravamen.

ARTÍCULO 17. Para la transferencia del dominio de inmuebles al expropiante, no se requiere escritura pública otorgada ante escribano, siendo suficiente la inscripción en el Registro de la Propiedad del decreto que apruebe el avenimiento o, en su caso, de la sentencia judicial que haga lugar a la expropiación.

ARTÍCULO 18. La expropiación queda perfeccionada cuando se ha operado la transferencia del dominio al expropiante mediante decreto de avenimiento o sentencia firme, pago de la indemnización y toma de posesión. El expropiante podrá desistir de la acción promovida, en tanto la expropiación no haya quedado perfeccionada. Las costas serán a su cargo.



TÍTULO VI

DE LA CADUCIDAD DE LA DECLARACIÓN

Artículo 19

Artículo 19. Se tiene por abandonada la expropiación si el expropiante no promueve el juicio dentro de los cinco (5) años de entrada en vigencia de la ley, ya se trate de bienes individualmente determinados o de bienes determinados genéricamente.



TÍTULO VII

DE LA EXPROPIACIÓN INVERSA

Artículos 20 a 22

ARTÍCULO 20. La expropiada tiene derecho a accionar por expropiación inversa, sin necesidad de previo reclamo administrativo, cuando: a) Transcurre un (1) año desde la vigencia de la ley de declaración de utilidad pública y el expropiante no notifica la tasación. b) Transcurre un (1) año desde que es aceptada la tasación por la expropiada y la expropiación no se perfecciona. c) El expropiante paraliza o no activa los procedimientos después de haber obtenido la posesión judicial del bien, en el supuesto del artículo 15 inciso c).

ARTÍCULO 21. Rige el procedimiento aplicable para el juicio de expropiación, en lo pertinente.

ARTÍCULO 22. La acción de expropiación inversa no puede promoverse cuando se configuran los supuestos del artículo 19.



TÍTULO VIII

DE LA ACCIÓN DE RETROCESIÓN

Artículos 23 a 30

ARTÍCULO 23. Procede la acción de retrocesión cuando al bien expropiado se le diera un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, o cuando no se le diera destino alguno en un lapso de dos (2) años computados desde que la expropiación queda perfeccionada.

ARTÍCULO 24. La acción corresponde únicamente al propietario expropiado y a sus herederos. Se ejerce contra el expropiante, o contra éste y los terceros a quienes hubiere sido transferido el bien.

ARTÍCULO 25. Se entiende que no hubo cambio de destino cuando el acordado al bien mantenga conexidad, interdependencia o correlación con el específicamente previsto en la ley. Tampoco se considera que medió cambio de destino si una parte del bien expropiado se le asignare uno complementario o que tiende a integrar y facilitar el previsto por la ley.

ARTÍCULO 26. Cuando al bien no se le hubiere dado destino alguno dentro del plazo mencionado en el artículo 20, a efectos de la acción de retrocesión el expropiado deberá intimar fehacientemente al expropiante para que le asigne al bien el destino que motivó la expropiación; transcurridos seis meses desde esa intimación sin que el expropiante le asignara al bien ese destino, o sin que hubiere iniciado los respectivos trabajos, los que deberá mantener conforme a los planes de obra aprobados, la acción de retrocesión quedará expedita, sin necesidad de reclamo administrativo previo. Si al bien se le hubiere dado un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, deberá formularse el reclamo administrativo previo. El trámite previsto en este artículo suspende el curso de esta prescripción.

ARTÍCULO 27. Si el bien expropiado hubiere cumplido la finalidad que motivó la expropiación, y por esa circunstancia quedare desvinculado de aquella finalidad, la retrocesión será improcedente. Es admisible la acción de retrocesión ejercida parcialmente sobre una parte del bien expropiado.

ARTÍCULO 28. En la acción de retrocesión se siguen las siguientes reglas procesales: a) Rige el procedimiento aplicable para la expropiación, en lo pertinente. b) Si la expropiación se perfeccionó mediante juicio, la demanda de retrocesión debe radicarse ante el mismo juzgado que intervino en el juicio de expropiación. Cuando la expropiación se lleve a cabo mediante avenimiento, la acción de retrocesión debe promoverse ante el juez que debería haber entendido en el caso de que hubiere existido un juicio de expropiación. c) Si la sentencia hace lugar a la acción, debe establecer la suma que debe reintegrar el accionante por retrocesión, el plazo en que ha de hacerlo y el plazo en que el expropiante debe devolver el bien. d) La devolución del bien a la expropiada debe hacerse libre de todo ocupante, cargas, gravámenes y servidumbre que hubieren tenido lugar después de la desposesión.

ARTÍCULO 29. El accionante, dentro del plazo que fije la sentencia, reintegra al expropiante lo que percibió de éste en concepto de precio o de indemnización. Si el bien hubiere disminuido de valor por actos del expropiante, esa disminución será deducida de lo que

debe ser reintegrado por el accionante. Si el bien hubiere aumentado de valor por mejoras necesarias o útiles introducidas por el expropiante, el expropiado deberá reintegrar el valor de las mismas. Si el bien hubiere aumentado de valor por causas naturales, el reintegro de dicho valor no será exigido al accionante. Si el bien, por causas naturales hubiere disminuido de valor, el monto de esa disminución no será deducido del valor a reintegrar por el accionante.

Artículo 30. La acción por retrocesión se extingue por prescripción a los cinco (5) años, computados desde que se perfecciona la expropiación.



TÍTULO IX

DE LA OCUPACIÓN O USO TEMPORARIO DE UN BIEN

Artículos 31 a 37

ARTÍCULO 31. Cuando por razones de utilidad pública es necesario el uso transitorio de un bien puede recurrirse a la ocupación temporaria del mismo.

ARTÍCULO 32. La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede declarar de utilidad pública la ocupación o uso temporario de un bien. La indemnización a pagar comprende el valor de uso y los daños ocasionados al bien.

ARTÍCULO 33. Son de aplicación en todo lo relacionado con el pago de la indemnización y con el procedimiento judicial en caso de no existir acuerdo de las partes, las normas que fija la presente Ley para la expropiación de bienes.

ARTÍCULO 34. La ocupación o uso temporario no puede extenderse por más de cinco (5) años desde que comienza el uso del bien por parte del expropiante. Transcurrido dicho período, y una vez intimada su devolución por el propietario/a, el bien debe ser restituido. En caso contrario el propietario/a tiene derecho a accionar judicialmente por expropiación inversa. Igual derecho le corresponde cuando el bien restituido no puede ser utilizado para su uso habitual.

ARTÍCULO 35. Transcurrido el plazo de cinco (5) años de otorgamiento del permiso de uso, si el propietario/a del bien no hubiese accionado judicialmente ejerciendo el derecho establecido en el artículo 34 de la presente, podrá renovarse el permiso de uso mediante ley específica.

ARTÍCULO 36. El Jefe/a de Gobierno puede disponer la ocupación o uso temporario de un bien en caso de necesidad urgente, imperiosa y súbita, por un plazo no mayor de cinco (5) días corridos. No da lugar a indemnización alguna, salvo la reparación de los daños o deterioros que se causaren al bien.

ARTÍCULO 37. Los Tribunales en lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de Buenos aires son competentes para entender en todas las acciones judiciales derivadas de la presente Ley. CLÁUSULAS TRANSITORIAS: Primera - La presente Ley se aplica exclusivamente a las causas que se inicien a partir de su vigencia. A las situaciones o juicios en trámite, les son aplicables las normas de la Ley Nacional Nº 21.499. No obstante, en los juicios en trámite el expropiante puede proponer la adquisición del bien por vía de avenimiento en la forma prevista en la presente Ley. Segunda - La radicación de la demanda de retrocesión prevista por el artículo 28, inciso b) para las expropiaciones perfeccionadas mediante juicio o avenimiento, no se aplicará cuando el juicio haya tramitado o el avenimiento se haya producido en el ámbito de tribunales anteriores a los establecidos por la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



VEREDICTA LEYES

Ley 238. Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).