

# DESOCUPACIONES Y DESALOJOS EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Mayo 2026



**Defensoría del Pueblo**  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



**Ministerio  
Público  
de la  
Defensa**

### RESUMEN EJECUTIVO

Frente al discurso público y la política de desalojos impulsada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCBA), la Defensoría del Pueblo y el Ministerio Público de la Defensa realizaron una serie de pedidos de informes al Poder Ejecutivo, cuyas respuestas constituyen la base del presente documento. Según la información remitida, entre el 12 de diciembre de 2023 y el 5 de marzo de 2026 se registraron **621 desalojos**, que afectaron a **1.135 familias y 4.482 personas**, entre ellas **1.409 niñas, niños y adolescentes (NNyA)**, lo que equivale a **más de cinco NNyA desalojados cada tres días**. La tendencia, además, evidencia una aceleración sostenida: de mantenerse el ritmo observado en los primeros meses de 2026, este sería el año con mayor cantidad de desalojos del período analizado.

El dato más relevante no es sólo el aumento de los desalojos, sino el **cambio en la naturaleza de los procedimientos**. Mientras que en 2024 el **98%** tuvo origen judicial, en los primeros meses de 2026 el **58%** fue de carácter administrativo, impulsado principalmente por el GCBA mediante clausuras de la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias (DGGAyE). En el mismo período, las **clausuras totales** —que implican la evacuación completa del inmueble— pasaron del **2% al 56%** del total. Este cambio evidencia una expansión del uso de mecanismos administrativos originalmente previstos para situaciones excepcionales y de riesgo inminente, hoy aplicados con una escala creciente y un fuerte impacto sobre familias en situación de vulnerabilidad habitacional.

La respuesta estatal frente a estas situaciones se limita, en general, al ofrecimiento de ingreso a Centros de Inclusión Social o al acceso al subsidio habitacional, sin instancias de seguimiento posterior. Asimismo, el propio GCBA informó que no cuenta con un **protocolo unificado de actuación**, un **registro consolidado de procedimientos y personas desalojadas**, ni mecanismos de seguimiento sobre las trayectorias habitacionales posteriores.

En definitiva, se evidencia una **política de desalojos en expansión**, con un creciente desplazamiento hacia mecanismos administrativos de menor control institucional y una respuesta estatal fragmentada, sin capacidad de seguimiento sobre las familias afectadas.

## 1. Introducción

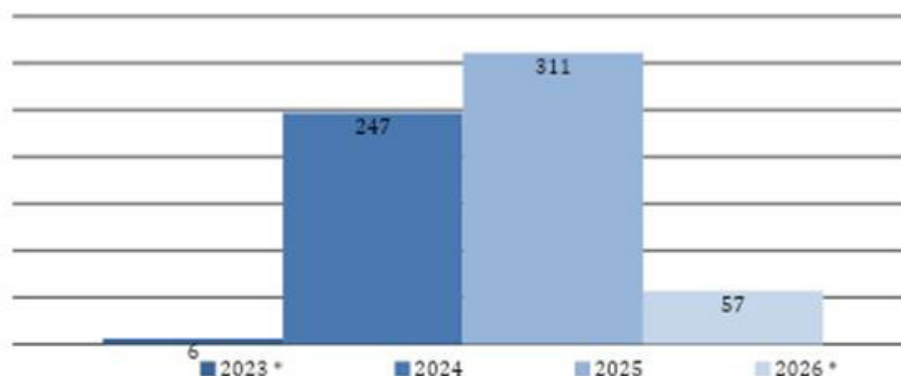
La Defensoría del Pueblo de la Ciudad (DP), en el marco de las competencias asignadas por el art. 137 de la Constitución de la Ciudad y la Ley 3, y el Ministerio Público de la Defensa (MPD), en virtud del art. 125 CCABA y la Ley 1903, expresan en el presente documento conjunto su preocupación ante las formas, escala y velocidad de la política de desalojos que impulsa el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Tales desalojos impactan de manera agravada sobre grupos familiares en situación de vulnerabilidad habitacional, particularmente sobre niñas, niños y adolescentes, mujeres, personas con discapacidad, personas mayores y personas con enfermedades crónicas.

El documento se estructura en cuatro secciones. La primera analiza el aumento y la transformación cualitativa de los desalojos administrativos, identificando la base normativa invocada y sus condiciones de validez. La segunda describe el universo de personas afectadas, con énfasis en grupos especialmente protegidos. La tercera examina el rol de los organismos del GCBA intervinientes y la ausencia de protocolo y registro. La cuarta analiza los impactos sobre el derecho a la vivienda y el sistema de protección habitacional. Las conclusiones formulan una solicitud institucional concreta al GCBA.

## 2. El aumento y la transformación de los desalojos administrativos

Según datos proporcionados por el GCBA, entre el 12 de diciembre de 2023 y el 5 de marzo de 2026 se registraron **621 desalojos**, que afectaron a **4.482 personas**, lo que equivale a **más de 1 desalojo por día hábil** en la Ciudad. El año 2025 registró un incremento del 26% respecto de 2024. De sostenerse el ritmo observado en los primeros dos meses, 2026 podría convertirse en el año con mayor cantidad de desalojos del período analizado (Gráfico 1).

**Gráfico 1.** Cantidad de desalojos por año. Diciembre 2023- marzo 2026 (hasta el 05/03)



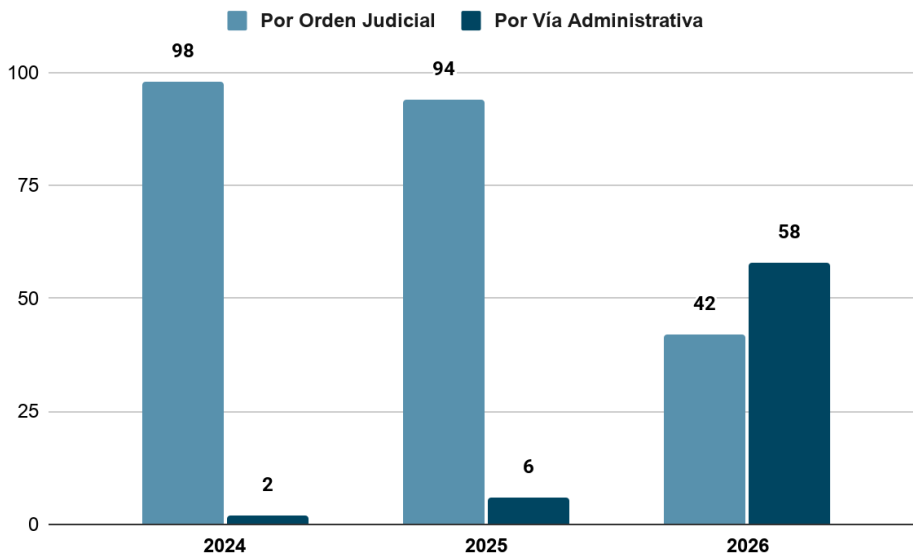
Fuente: elaboración propia en base a IF-2026-16612033-GCABA-DGASJU e IF-2026-05694783-GCABA-SSCTAL. \*2023, se tomó desde el 12 de diciembre y 2026 hasta el 5 de marzo inclusive.

### ***Tipos de desalojo y su evolución***

Los procedimientos de desocupación de inmuebles en la Ciudad pueden clasificarse en dos categorías. (i) Desalojos de origen judicial, en los que el GCBA actúa como auxiliar de la justicia, dando cumplimiento a las órdenes de la autoridad judicial competente. (ii) Desalojos administrativos, en los que el GCBA actúa como impulsor y ejecutor de la medida; comprenden, principalmente, las desocupaciones de inmuebles de dominio público, y las clausuras totales con evacuación dictadas por la DGGAYE bajo el supuesto del art. 12 del Decreto 1510/97 (“riesgo de derrumbe”), que pueden recaer tanto sobre inmuebles públicos como privados.

La transformación cualitativa observada en el período es decisiva. En 2024, el 98% de los desalojos se realizó por orden judicial y los administrativos representaron apenas el 2%. En 2025, los administrativos ascendieron al 6%. **En los primeros dos meses de 2026, los desalojos administrativos alcanzaron el 58% del total, superando por primera vez a los de origen judicial, con los desalojos administrativos por orden de clausura representando el 52% del total de los casos analizados** (Gráfico 2). Es decir, se subvierte el procedimiento judicial de desalojo y se lo reemplaza por uno administrativo, sin protocolización ni instancias que garanticen derechos mínimos a la población afectada.

**Gráfico 2.** Desalojos por año según tipo de intervención. 2024- 2026 (hasta el 05/03/2026). En %



Fuente: elaboración propia en base a IF-2026-16612033-GCABA-DGASJU.

El cambio no es sólo cuantitativo. Mientras que en 2025 los desalojos administrativos por clausura afectaron a **20 familias y 35 NNyA**, en los primeros meses de 2026 alcanzaron a **222 familias y 215 NNyA**, lo que implica un incremento de más del **1.000% en familias** y del **500% en NNyA** en este tipo de procedimientos.

A la dimensión cuantitativa se suma el crecimiento de las clausuras totales, que implican la evacuación de la totalidad de las personas que habitan el inmueble. Sobre 386 clausuras registradas entre 2024 y 2026, las parciales representaron el 42% y las totales el 25%. La desagregación anual revela un crecimiento exponencial de las totales: del 2% en 2024 al 56% en 2026 (Tabla 1).

**Tabla 1.** Clausuras DGGAYE por año según tipo. 2024-2026 (hasta 16/03/2026). En %

Año	PARCIAL	TOTAL	OTRA	Total
2024	90	2	8	100
2025	56	41	3	100
2026	39	<b>56</b>	5	100

*Fuente: elaboración propia en base a IF-2026-16612033-GCABA-DGASJU (EX-2026-11416465-GCABA-MGEYA), Trámite N° 9404/2026 (DP), e IF-2026-05694783-GCABA-SSCTAL (EX-2025-54855384-GCABA-PG), RE-2025-54856058-GCABA-PG (MPD).*

### **El art. 12 del Decreto 1510/97 y sus condiciones de validez**

La desocupación administrativa por riesgo de derrumbe se sustenta en el art. 12 del Decreto 1510/97 (Ley de Procedimientos Administrativos de la CABA), que habilita al Poder Ejecutivo a “desalojar o demoler edificios que amenacen ruina”. Se trata de una excepción al principio general de tutela judicial previa, y como tal debe ser interpretada restrictivamente: sólo la urgencia que impone un riesgo estructural inminente e inaplazable justifica que la Administración actúe sin aguardar la intervención del órgano judicial.

El art. 12 se inserta dentro del régimen general del Decreto 1510/97, cuyo art. 7 establece los requisitos esenciales del acto administrativo. La validez de toda clausura administrativa con desocupación exige, por tanto, el cumplimiento estricto de tres recaudos: que sus antecedentes de hecho sean ciertos y comprobados —lo que en el supuesto bajo análisis se traduce en un informe técnico fehaciente que acredite el riesgo estructural concreto y actual (inc. b)—; que el acto exprese en forma concreta las razones que lo motivan, identificando con precisión la causal técnica invocada y el órgano que la certifica (inc. e); y que las medidas dispuestas sean proporcionalmente adecuadas a la finalidad perseguida, lo que excluye la evacuación total cuando resulta posible neutralizar el riesgo mediante apuntalamiento, clausura parcial u otra medida menos gravosa (inc. f). El

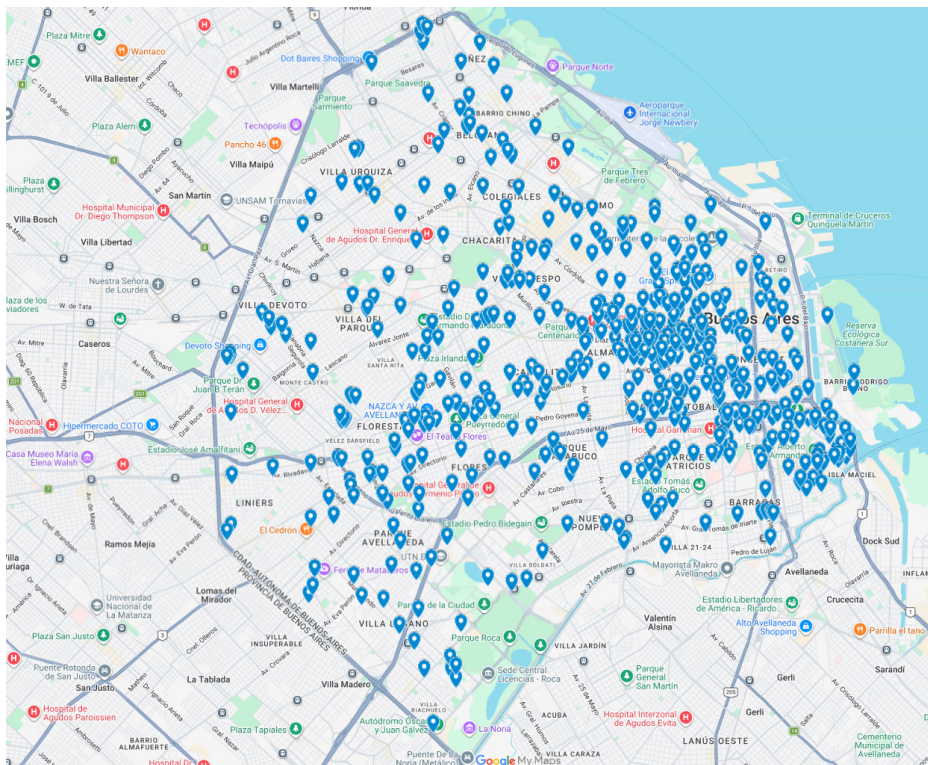
incumplimiento de estos requisitos convertiría la actuación en una vía de hecho administrativa, expresamente prohibida por el art. 9 del Decreto 1510/97.

En el período 2026 se advierte un creciente protagonismo de la Jefatura de Gabinete del GCBA en la activación de las inspecciones: conforme disposiciones publicadas en el Boletín Oficial, **instó la inspección de la Guardia de Auxilio en un 33% de los desalojos por riesgo de derrumbe**. La intervención del máximo órgano de coordinación del Ejecutivo local en un mecanismo que, por definición, debería responder a una situación de emergencia técnica objetiva, cuestiona la naturaleza estrictamente técnica que debería sustentar la causa del acto administrativo en estos casos.

### ***Distribución territorial y titularidad***

Los desalojos se distribuyen por distintos barrios de la ciudad, con cierta tendencia en el sur y centro, como puede observarse en el siguiente mapa.

**Mapa 1.** Distribución geográfica de los desalojos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Fuente: elaboración propia a partir de información pública.

En cuanto a la titularidad de los inmuebles, **el 96% de los desalojos se efectuaron sobre propiedades privadas**, mientras que el 3% correspondió a inmuebles del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el 1% restante a inmuebles del Estado Nacional.

### 3. Organismos intervinientes

Como se expresó, en los desalojos de origen judicial, la actuación del GCBA se limita al cumplimiento de las órdenes de la autoridad judicial, en carácter de auxiliar de la justicia.

En los desalojos administrativos, el rol cambia por el de impulsor y ejecutor de dichas desocupaciones, ya sean cuando actúa sobre inmuebles de dominio público, donde la coordinación se efectúa en el ámbito del GCBA con participación de la Jefatura de Gabinete de Ministros y la Dirección General de Administración de Bienes.

En tanto que, haciendo foco en las acciones que nos preocupan especialmente, en las clausuras por riesgo edilicio, es la **Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias que depende del Ministerio de Seguridad** (Ley 6.684 y Decreto 387/23) la autoridad competente. Su accionar debería circunscribirse a la detección del riesgo y a medidas preventivas de evacuación y mitigación. Sólo cuando la magnitud del riesgo excede su capacidad operativa inmediata se justifica la clausura preventiva con desocupación. Como se desarrolló, los datos del período evidencian un uso de este mecanismo por fuera de ese marco excepcional, agravado por el creciente protagonismo de la Jefatura de Gabinete en la activación de inspecciones durante 2026, que cuestiona el carácter técnico que debería sustentar la causa del acto administrativo.

Intervienen asimismo otras dependencias del **Ministerio de Seguridad** (Policía de la Ciudad, Bomberos, Defensa Civil) y el SAME para la atención sanitaria. La **Dirección General de Fiscalización**, dependiente del Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana, brinda apoyo logístico vinculado al traslado y depósito de pertenencias (Decreto 387/23 y Ley 2059). El **Consejo de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes (CDNNyA)** tiene la competencia para intervenir en toda situación de vulneración de los NNyA, según lo establecido en la Ley 114. La **Dirección General de Gestión Animal** interviene en el rescate, traslado, derivación y reubicación de animales, garantizando su bienestar.

### ***Respuesta habitacional: Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat***

El Ministerio realiza un censo de los grupos familiares y los asiste a través de la Subsecretaría Red de Atención e Inclusión Social. Las políticas se reducen al ofrecimiento de ingreso a un Centro de Inclusión Social (CIS) o a la incorporación al Programa de Apoyo a

Personas en Situación de Vulnerabilidad Habitacional (Ley 6935). Se aplica a estas familias el dispositivo previsto para situaciones de calle, sin contemplar que se trata de una población distinta —personas con trayectoria habitacional sostenida cuya pérdida de vivienda es consecuencia inmediata de un acto del propio Estado— que requiere por tanto una respuesta institucional específica. El ofrecimiento de paradores nocturnos no constituye una respuesta adecuada al derecho a la vivienda, conforme el art. 2 de la Ley 3706.

Aunque el 80% de las familias accedió al menos a una cuota del subsidio, las personas desalojadas suelen enfrentar dificultades insalvables —en el contexto de urgencia generado por el propio desalojo— para obtener presupuestos y acreditar las condiciones requeridas que sostienen la permanencia en el programa. El GCBA tampoco brindó información sobre la cantidad de personas que ingresaron a CIS en el marco de estos procedimientos.

Si bien puede apreciarse la multiplicidad de actores intervinientes, de los pedidos de información realizado surge que no existe un protocolo único, integral y normativamente aprobado que regule de manera uniforme los procedimientos de desalojo, ni una instancia formalizada que centralice la actuación de las distintas áreas intervinientes.

## 4. Impactos

### 4.1. Sobre el derecho a la vivienda y el debido proceso

Si bien la Administración se encuentra facultada para ejecutar por sus propios medios los actos administrativos de clausura en los supuestos del art. 12, ello no la exime de respetar los derechos de los afectados. Las clausuras administrativas no pueden ejecutarse de modo uniforme con independencia de las circunstancias fácticas: cuando el inmueble está ocupado por grupos familiares —en particular por NNyA, mujeres, personas con discapacidad y personas en situación de vulnerabilidad— deben implementarse mecanismos específicos que garanticen sus derechos humanos, conforme la Constitución de la Ciudad, los tratados internacionales de jerarquía constitucional y las Observaciones Generales del Comité DESC. El impacto sobre niñas, niños y adolescentes —que constituyen aproximadamente un tercio de las personas afectadas— merece especial atención. El desalojo afecta no sólo sus condiciones habitacionales sino también el ejercicio de sus derechos a la educación, a la continuidad de sus vínculos sociales y a su salud integral. De igual forma, las personas mayores, las personas con discapacidad y quienes padecen enfermedades crónicas o requieren tratamientos continuos conforman otro núcleo particularmente vulnerable. El GCBA reconoció expresamente no contar con registro alguno sobre la cantidad de personas con discapacidad entre los desalojados ni sobre su destino posterior.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11), con jerarquía constitucional por el art. 75 inc. 22 CN, reconoce el derecho a una vivienda adecuada. Los estándares del Comité DESC en la Observación General N° 7 sobre desalojos forzosos imponen como garantías mínimas: notificación previa y fehaciente con plazo razonable; acceso a información completa, clara y comprensible; presencia de funcionarios públicos durante la ejecución; identificación precisa de las personas intervinientes; prohibición de desalojos en horario nocturno o con condiciones climáticas adversas; asistencia jurídica adecuada y oportuna; recursos jurisdiccionales efectivos con anterioridad —y no posterioridad— a la ejecución; y provisión de alternativas habitacionales adecuadas, especialmente cuando las personas afectadas se encuentran en situación de vulnerabilidad.

El crecimiento exponencial de las desocupaciones administrativas por clausura plantea una afectación severa de estas garantías. La inmediatez de su ejecución impide a las familias planificar su traslado, resguardar pertenencias y sostener condiciones mínimas de previsibilidad familiar. Restringe el ejercicio del derecho de defensa y contradice los estándares internacionales aplicables, generando responsabilidad estatal.

### **4.2. Sobre el sistema habitacional y la oferta de vivienda popular**

La política de desalojos masivos se desarrolla en un contexto de contracción sostenida de la oferta de vivienda popular en la Ciudad. El segmento que ocupa la población de menores ingresos —inquilinos, conventillos, pensiones y hoteles de baja categoría— ha experimentado una reducción estructural en las últimas décadas, combinando valorización inmobiliaria, procesos de renovación urbana y, más recientemente, el efecto de las propias clausuras administrativas sobre inmuebles habitados por población vulnerable.

Las disposiciones de la DGGAYE recaen mayoritariamente sobre viviendas: unifamiliares, multifamiliares, hoteles de acceso económico y pensiones. Lejos de constituir una respuesta técnica de emergencia, este patrón sugiere una incidencia sistemática sobre el único segmento de vivienda accesible para los sectores populares. Cada inmueble clausurado y desocupado reduce de manera irreversible el parque habitacional disponible para la población de menores recursos, sin que exista mecanismo público que reponga esa oferta. La concentración en las Comunas 1, 3 y 4 —donde se ubica históricamente el mayor número de inquilinos, conventillos y pensiones— refuerza la hipótesis de presión sistemática sobre los barrios con mayor densidad de vivienda popular. Los programas basados en subsidios a la demanda dependen de una oferta privada que se contrae precisamente en los barrios donde se concentran los desalojos, y las personas afectadas son en muchos casos absorbidas por el mercado informal de alquiler en villas y asentamientos.

### 4.3 Sobre el sistema de seguridad social de la ciudad

**La escala y velocidad de los desalojos, tiene un impacto directo en la saturación del sistema de seguridad social de la ciudad (programas de emergencia habitacional, CIS, programas de inclusión y formación, etc.), que cuenta con recursos limitados para atender a una población que ha crecido exponencialmente fruto de la misma acción de la administración.**

Si nos referimos las **personas en situación de calle**, el último relevamiento censal realizado el 12 de noviembre de 2025 por el GCBA contabilizó 5.176 personas en situación de calle, de las cuales 3.563 se encontraban alojadas en CIS y 1.613 en calle efectiva. En los últimos cuatro años la cantidad de personas en situación de calle se duplicó. Así, la política de desalojos contribuye a alimentar este flujo y profundiza la presión sobre una red de asistencia ya fuertemente exigida.

## 5. Conclusiones y propuestas

Los datos analizados, muestran la transformación cualitativa observada en 2026 — con **desalojos administrativos que pasaron del 2% al 58% del total y clausuras totales que pasaron del 2% al 56%**— indica que la figura excepcional del art. 12 del Decreto 1510/97 ha dejado de operar como excepción para adquirir rasgos de práctica recurrente. Su utilización masiva, en muchos casos sin los recaudos esenciales que el propio art. 7 del mismo decreto exige al acto administrativo, configura un riesgo cierto de vías de hecho administrativas en los términos del art. 9.

Ante ello, **la ausencia de un protocolo único, de registros consolidados y de seguimiento institucional sobre las personas desalojadas** —en particular sobre NNyA, mujeres, personas con discapacidad y personas mayores— **configura un incumplimiento de las obligaciones** derivadas del art. 31 de la Constitución de la Ciudad, del art. 11 del PIDESC y la Observación General N° 7 del Comité DESC, así como de los arts. 19 y 28 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y de los arts. 33 de la Ley 26.061 y 44 de la Ley 114.

La respuesta habitacional vigente —limitada al subsidio del Programa de la Ley 6935 y/o al ingreso a un CIS— **resulta estructuralmente insuficiente**, no contempla la trayectoria habitacional de las familias afectadas y se desarrolla en un contexto de contracción presupuestaria sostenida que **agrava el déficit habitacional preexistente**. En este sentido, ambas instituciones han señalado al Gobierno de la Ciudad la necesidad de implementar **mecanismos de trazabilidad y seguimiento de los casos**.

En virtud de lo expuesto, los organismos firmantes solicitan al GCBA:

- (i) la **convocatoria a un espacio de trabajo y articulación interinstitucional**, con la participación de áreas con poder de decisión, a fin de unificar, sistematizar y monitorear la información existente sobre los procesos de desalojo, en particular los iniciados por vía administrativa;
- (ii) la **elaboración y aprobación de un protocolo único, integral y normativamente aprobado**, que establezca parámetros uniformes para la totalidad de los procedimientos de desalojo en la Ciudad, garantizando el resguardo integral de los derechos de las personas afectadas, particularmente de los grupos especialmente protegidos.

Las Defensorías firmantes mantendrán, en el ámbito de sus competencias, el seguimiento de la situación analizada y, en su caso, adoptarán las medidas institucionales pertinentes.