



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **PROYECTO DE DECLARACION**

*La Cámara de Diputados de la Nación*

### **DECLARA**

De su preocupación y rechaza enérgicamente el **Decreto N° 820-2016 firmado por el Presidente de la Nación Ing. Mauricio Macri, el cual modifica de manera inconstitucional la Ley de Tierras N° 26.737.**

En consecuencia **SOLICITAMOS AL P.E.N. QUE DEROGUE EN FORMA TOTAL DICHO DECRETO**, ya que el mismo transforma el espíritu y el alcance de dicha norma, quedando así habilitada la compra de tierras y espacios de agua por parte de extranjeros debido a la creación de dispositivos para eludir la tramitación del certificado de habilitación y ende control estatal.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **FUNDAMENTOS**

**Señor Presidente**

Expresarse en contra el Decreto 820/2016 que se publicó el 30 de Junio del 2016, firmado por el Poder Ejecutivo Nacional, surge porque prácticamente deja sin efectos los límites a la extranjerización de tierras y espacios de agua que es un deber constitucional que no puede quedar sin hacerse oír en forma enérgica.

El **Decreto 820/2016** del Presidente Mauricio Macri, que **modifica la Ley de Tierras Nº 26.737**, se dictó con la excusa de actualizar la reglamentación al Código Civil y Comercial. No es lógico ni correcto que se cambie el espíritu de la ley como si ésta no importara o como si no hubiesen efectos y consecuencias que dañaran substancialmente nuestra soberanía nacional.

La **Ley de Tierras 26.737 fue sancionada a fines de 2011** con amplia mayoría en ambas cámaras, el PRO en aquel momento se abstuvo y no votó la Ley. Esta Ley de Orden Público fue aprobada



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

para proteger los bienes naturales de los argentinos, y dispuso que no afectaba derechos adquiridos.

La novedad de la Ley 26.737 consistía en que corría el velo jurídico de las sociedades, es decir prevé analizar la composición accionaria de las empresas, así como los grandes capitales que las controlan.

Entre sus principales disposiciones establece que los extranjeros que pretendan adquirir tierras rurales en la República Argentina deben tramitar previamente un certificado de habilitación ante el Registro de Tierras. **Las limitaciones que establece la Ley de Tierras son:**

-15% del territorio, a nivel nacional, provincial y sub-provincial (partidos o departamentos)

-El 30% de una misma nacionalidad, aplicado al 15% del territorio es decir en términos de superficie la limitación por nacionalidad opera en un 4,5%

-Las tierras rurales que limiten o contengan cuerpos de agua de envergadura y permanentes no podrán ser adquiridas por extranjeros.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

-El tope personal es de 1000 hectáreas en zona núcleo, o su equivalente según propuesta de las provincias aprobadas por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales.

La preocupación no es de pocos, por el contrario es algo que nos ha sacudido a todos los Argentinos por las implicancias negativas del Decreto, que también fueron advertidas y objetadas, por ejemplo, por varios sectores de la sociedad, como por ejemplo Federación Agraria Argentina, que a través de su Presidente y Secretario Gremial expresaron su descontento y dudas sobre el verdadero interés de los asesores de Macri. Y también por la Dra. Florencia Gómez, ex – Directora del Registro Nacional de Tierras Rurales, para la cual claramente se viola la Ley de Tierras.

Con sorpresa y mucho desagrado se observa que ***el decreto atropella la soberanía de nuestro país y sus recursos y bienes, desconoce el Derecho Público provincial y deja sin capacidad de control a las provincias*** sobre la adquisición, tipo de explotación y destino de la tierra, e impacto sobre el medio ambiente. Y llamativamente se promulga luego de la visita del Presidente Macri al empresario inglés Joe Lewis en su estancia lindante con el Lago Escondido en la provincia de Río Negro, donde el magnate inglés veda el libre acceso.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

El **Registro Nacional de Tierras Rurales** revela que el 6% de nuestro país está en manos de extranjeros, pero este dato es un promedio, ya que hay departamentos como Ituzaingó, en Corrientes, que cuenta con un 50% de su territorio en manos de extranjeros; o Lacar, en Neuquén con un 53% y Bariloche con un 21%. Estos datos exigen más controles, cualquier medida en el sentido contrario tiene que ser rechazada en pleno por el Congreso Nacional.

La ley establece un tope personal, las equivalencias se crearon a fin de poder equiparar tierras de diferente categoría, valor cultural, social, biológico, turístico y no solo el criterio de superficie.

Es decir si en Pergamino Provincia de Buenos Aires donde el límite es de 1000 hectáreas una persona o empresa tiene 500 hectáreas podrá adquirir hasta 10.000 hectáreas en la meseta rionegrina, es decir el 50% del tope para la zona que es de 20.000 hectáreas en base a los decretos enunciados en el párrafo anterior.

El **relevamiento catastral y dominial efectuado por el Registro de Tierras, en el que trabajaron arduamente las 23 provincias argentinas a través de sus catastros y registros de la propiedad inmueble**, en 2013 arrojó datos del 5,93 de tierras en manos de extranjeros es decir unas 15.800.000 hectáreas.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

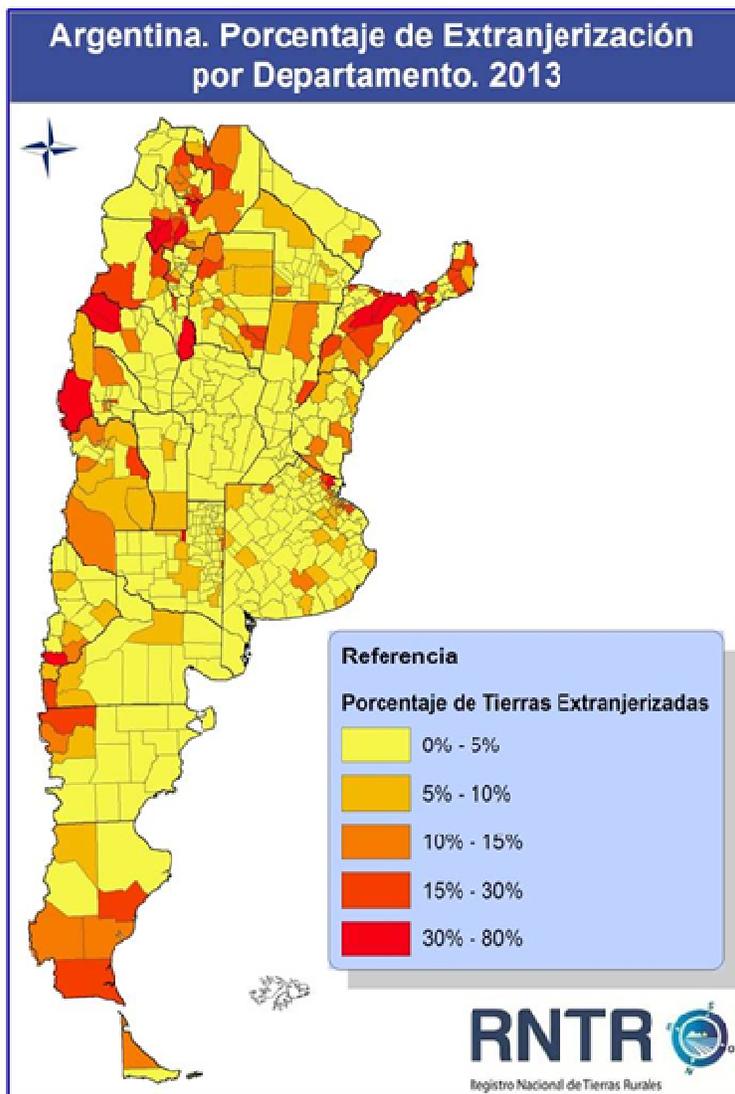
**CUADRO 1. SUPERFICIE TOTAL Y RURAL EN MANOS DE EXTRANJEROS**

Superficie continental americana (ha)*	279.181.000
Superficie rural (ha)	266.707.361
Superficie rural extranjerizada (ha)	16.253.279
Porcentaje de extranjerización	6,09%

\* Fuente: IGN



*H. Cámara de Diputados de la Nación*



Con la excusa de que la ley de Tierras frena inversiones el Presidente Macri aprueba este decreto simple, a lo que podemos decirle que de los 186 tramites el 93,6% fue aprobado, en 3 años con solo 12 certificados denegados. Es decir, que las inversiones genuinas no especulativas pudieron llevarse adelante.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

***Este Decreto 820/2016 impugnado por inconstitucional (un decreto no puede modificar una ley que tiene mayor jerarquía) es también nulo, de nulidad insanable y absoluta por lo que las operaciones llevadas a cabo en ese marco podrán ser cuestionadas judicialmente.***

La ***Ley de Tierras 26.737 establece en su ARTICULO 7°***: “Todos los actos jurídicos que se celebren en violación a lo establecido en la presente ley serán de nulidad total, absoluta e insanable, sin derecho a reclamo indemnizatorio alguno en beneficio de los autores y partícipes del acto antijurídico. A los efectos de esta disposición se considerarán partícipes quienes hicieran entrega de las tierras u otorgaren instrumentos, públicos o privados, que conformaren el obrar antijurídico, los que responderán en forma personal y solidaria con su patrimonio por las consecuencias dañosas de estos actos. La autoridad de aplicación está facultada a examinar los actos jurídicos conforme su naturaleza real, sin sujetarse al nombre que le impongan las partes otorgantes”.

### ***PRINCIPALES CONTENIDOS DEL DECRETO***

1)-La ley de Tierras establecía la obligación de tramitar previamente el certificado de habilitación antes de la adquisición de tierras por parte de extranjeros, esta adquisición puede ser merced a la compra del inmueble o bien a transferencia de las participaciones



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

accionarias a extranjeros en el caso en que le titular del inmueble sea una persona jurídica.

El Decreto de Macri abre la puerta a que se puedan realizar transferencias de acciones y se extranjerice solo “comunicándole” al Registro, incluso dice expresamente “...no deberá solicitar certificado de habilitación... si la persona controlante supera los límites del Art. 10 de la Ley 26.737...” (cuerpos de agua y 1000 hectáreas o su equivalente en otra zona del país) tiene 90 días para readecuarse a la ley transmitiendo a través suyo o de sociedades controladas la propiedad de la tierra o modificando el tipo de explotación.

Esto último merece un párrafo aparte, el Decreto demuestra un acabado desconocimiento del Derecho Público provincial y de las realidades provinciales, las facultades de ordenamiento territorial (cambios de uso de suelo, zonificaciones, fiscalización ambiental) son eminentemente provinciales y en algunos casos transferidas a los municipios. Por lo que, la modificación del tipo de explotación supone la atomización del control, y resulta inocuo pues una vez

adquirida la tierra, sobrepasados los límites de la Ley el extranjero no tiene sanción alguna.

Lo preocupante radica en que aquellos extranjeros que buenamente podían adquirir tierras pasando previamente por el Registro, es



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

decir cumpliendo los límites que establecía la Ley 26.737, a través de compraventas de inmuebles por escritura pública y con realización de mensuras (lo que le daba intervención a los profesionales del interior, notarios y agrimensores), hoy son direccionados a realizar transferencias de acciones en estudios jurídicos de la Ciudad de Buenos Aires.

2)-El Decreto 820/2016 habilita que se consideren ya en manos de extranjeros no solo los inmuebles inscriptos en los registros de la propiedad inmueble sino aquellos aun no inscriptos “tengan títulos suficientes”, es decir habilita que mediante boletos de compraventa, cesiones de derecho, se pueda pretender que son previos a la sanción de la Ley erigiéndose como autoridad registral al Registro de Tierras (un organismo nacional) contraviniendo una facultad registral expresa de las Provincias por Ley 17.801 por la que, los Registros de la Propiedad Inmueble provinciales dan publicidad de los derechos reales.

3)-El Código Civil y Comercial, se instituyó el Derecho Real de Superficie, por el que se transmite la posesión, algunos pueden

durar hasta 70 años, el Decreto de Macri dice que no debe requerir certificados de habilitación para constituirlos.

4)-El Decreto cómo se mencionara anteriormente remite muchas veces al tipo de explotación, destino o uso de la tierra, que es



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

materia del derecho administrativo o ambiental local, vinculada al ordenamiento territorial. Una vez adquirida la tierra no existe limitación alguna.

5)-La ley de Tierras establecía en su art. 17 que no afecta derechos adquiridos, por este Decreto aclara que no deberá vender quien haya adquirido previo a la vigencia de la ley, por lo que es una redundancia pero inmediatamente a continuación habilita a compensar tierras que ya hayan sido adquiridas con anterioridad a la Ley, es decir Benetton podría entonces canjear sus 900.000 Hectáreas por otras equivalentes en otras partes del País.

6)-Crea excepciones para el caso de parques, áreas o zonas industriales sin más requisitos que esos. Sin una definición de continuidad o de contexto territorial, ni una limitación de hectáreas para los parques. Es decir un Parque Industrial, aislado de 1000 hectáreas en la Selva de Misiones, como pretendió una empresa estadounidense que sea aprobado en el organismo, podría tener cabida según el Decreto 820/2016. Cabe aclarar que las

excepciones están contenidas en la ley, y debieran ser aprobadas por Ley del Congreso.

7)-Posibilita el Decreto que las adquisiciones por sucesión hereditaria no pasen por el registro, es decir las cerca de 400.000 Hectáreas propiedad de Douglas Tompkins y sus empresas, en el



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Acuífero Guaraní pasan sin limitación alguna a su viuda y descendientes.

8)-Aguas: la limitación sobre cuerpos de agua de envergadura y permanentes, incorporado por el legislador a la ley 26.737 para evitar que acontezca otro caso similar al de Joseph Lewis que en Río Negro se apropió del Lago Escondido, según como venía funcionando el Registro se solicitaba al particular que contrate un profesional que verifique la inexistencia de esos cuerpos de agua, y que sea autenticado por la autoridad Provincial del Agua como requisito del trámite atento a la competencia provincial sobre los recursos hídricos en virtud del Art. 124 CN.

El Decreto de Macri, prevé que desde el Ministerio de Justicia remitirán a la provincia la consulta y si pasados 10 días no contestasen queda aprobado tácitamente, es decir que notificada la Provincia, y si esta contestase y se extravía la documentación, puede significar la extranjerización de un lago, laguna o cuerpo de agua en contraposición a la Ley.

9)-Elimina ante incumplimientos cualquier mención e intervención a la UIF (Unidad de Información Financiera encargada de prevenir el lavado de dinero) y la AFIP.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Sin que se encuentre agotado el análisis, por la entidad de las modificaciones introducidas el acto administrativo resultaría impugnabile en sede judicial, por contravenir el artículo 7 de la ley 26.737 y ser marcadamente inconstitucional, ya que pretende con una norma de jerarquía inferior, que tiene por finalidad reglamentarla, modificar una norma superior, aprobada por el Congreso Nacional violentando el sistema de división de poderes garantizado en nuestra Constitución Nacional y pilar de un sistema democrático.

Siendo así nuestra preocupación y repudio por el reciente Decreto del Poder Ejecutivo, que bajo el ropaje de reglamentar la ley de extranjerización de tierras –la que vino a poner límites su compra por extranjeros- y en términos sumamente difíciles de comprensión, impone controles tan laxos que modifica y transforma en letra muerta dicha norma de limitación.

Además una de las consecuencias de ésta ley, es que acarrea un conjunto de normas que apuntan a crear una base militar norteamericana en la triple frontera.

***El Bicentenario, no puede traernos el cercenamiento de nuestra soberanía. No se puede retroceder en lo ya trabajado, debemos ir en pos de aumentar la protección de nuestro suelo y recursos.***



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

El Poder Ejecutivo, no puede arrogarse la facultad de modificar una ley **per se**.

Por todo lo expuesto y dada la importancia del evento es que solicito a mis pares me acompañen con la presente iniciativa.