

SESIONES EXTRAORDINARIAS

2011

ORDEN DEL DÍA N° 9

COMISIONES DE LEGISLACIÓN GENERAL, DE ASUNTOS CONSTITUCIONALES Y DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Impreso el día 14 de diciembre de 2011

Término del artículo 113: 23 de diciembre de 2011

SUMARIO: Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.

1. (1-P.E.-2011.)
2. **Conti.** (71-D.-2010.)
3. **Orsolini, Forte, Urlich, Giubergia, Portela, Fiad, Álvarez, (E.M.), Tunessi, Aspiazu, Alfonsín y Casañas.** (360-D.-2010.)
4. **Cuccovillo, Barrios y Benas.** (1.296-D.-2010.)
5. **Fernández.** (3.854-D.-2010.)
6. **Carrió y García (S. R.).** (5.127.-D.-2010.)
7. **Bertone.** (5.679-D.-2010.)
8. **Merlo, Thomas, Bianchi, Pérez (A. J.), Mouillerón, Ibarra (E. M.) y Carranza.** (7.009-D.-2010.)
9. **Chiquichano.** (7.047-D.-2010.)
10. **Basteiro.** (71-D.-2011.)
11. **García (S. R.), Pérez (A.), Piemonte, Gil Lozano, Quiroz, Baldata y Ré.** (1.270-D.-2011.)
12. **Gribaudo y Pinedo.** (2.793-D.-2011.)
13. **Obiglio.** (2.891-D.-2011.)
14. **Scalesi.** (4.126-D.-2011.)
15. **Buryaile y Lanceta.** (4.262-D.-2011.)
16. **Viale y Barrios.** (4.600-D.-2011.)
17. **Rodríguez (M. V.).** (4.700-D.-2011.)
18. **Yoma.** (5.081-D.-2011.)
19. **López Arias.** (5.438-D.-2011.)
20. **Camaño y Ferrari.** (6.121-D.-2011.)

I. **Dictamen de mayoría.**

- II. **Dictamen de minoría.**
- III. **Dictamen de minoría.**
- IV. **Dictamen de minoría.**
- V. **Dictamen de minoría.**
- VI. **Dictamen de minoría.**

I

Dictamen de mayoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Asuntos Constitucionales y de Agricultura y Ganadería han considerado el mensaje 489 del 27 de abril de 2011 y proyecto de ley de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales, limitando la adquisición para los extranjeros; el proyecto de ley de la señora diputada Conti, el proyecto de ley de los diputados Orsolini, Forte, Urlich, Giubergia, Portela, Fiad, Álvarez (E.M.), Tunessi, Aspiazu, Alfonsín y Paroli; el proyecto de ley de los señores diputados Cuccovillo, Barrios y Benas; el proyecto de ley del señor diputado Fernández; el proyecto de ley de las señoras diputadas Carrió y García (S. R.); el proyecto de ley de la señora diputada Bertone; el proyecto de ley de los señores diputados Merlo, Thomas, Bianchi, Pérez (A. J.), Mouillerón, Ibarra (E. M.) y Carranza; el proyecto de ley de la señora diputada Chiquichano; el proyecto de ley del señor diputado Basteiro; el proyecto de ley de los señores diputados García (S. R.), Pérez (A.), Piemonte, Gil Lozano, Quiroz, Baldata y Ré; el proyecto de ley de los señores diputados Gribaudo y Pinedo; el proyecto de ley del señor diputado Obiglio; el proyecto del señor diputado Scalesi; el proyecto de los señores diputados Buryaile, Lanceta y Arbo; el proyecto de ley de los señores diputados Viale y Barrios; el pro-

yecto de ley de la señora diputada Rodríguez (M. V.); el proyecto de ley del señor diputado Yoma; el proyecto de ley del señor diputado López Arias y el proyecto de los señores diputados Camaño y Ferrari, todos ellos sobre la misma temática, habiéndose tenido a la vista el proyecto de ley de la señora diputada Benas (327-D.-11); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL DOMINIO NACIONAL SOBRE LA PROPIEDAD, POSESIÓN O TENENCIA DE LAS TIERRAS RURALES

CAPÍTULO I

Ámbito territorial y personal de aplicación de la ley

Artículo 1° – La presente ley rige en todo el territorio de la Nación Argentina, con carácter de orden público.

Debe ser observada según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno federal, provincial y municipal, y se aplicará a todas las personas físicas y jurídicas que, por sí o por interpósita persona, posean tierras rurales, sea para usos o producciones agropecuarias, forestales, turísticas u otros usos.

A los efectos de la presente ley se entenderá por tierras rurales a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino.

CAPÍTULO II

Objeto

Art. 2° – Configura el objeto de la presente ley:

- a) Determinar la titularidad, catastral y dominial, de la situación de posesión, bajo cualquier título o situación de hecho de las tierras rurales, y establecer las obligaciones que nacen del dominio o posesión de dichas tierras, conforme las previsiones de la presente ley;
- b) Regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción.

CAPÍTULO III

De los límites al dominio extranjero sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales

Art. 3° – A los efectos de la presente ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales, toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación que le impongan

las partes y extensión temporal de los mismos, a favor de:

- a) Personas físicas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en territorio de la Nación Argentina, con las excepciones establecidas en el artículo 4° de la presente ley;
- b) Personas jurídicas constituidas conforme las leyes societarias de la Nación Argentina o del extranjero, cuyo capital social, en proporción superior al cincuenta y uno por ciento (51 %), o en proporción necesaria para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, sea de titularidad de personas físicas o jurídicas, de nacionalidad extranjera, en las condiciones descriptas en el inciso precedente. Toda modificación del paquete accionario, por instrumento público o privado, deberá ser comunicada por la persona jurídica al Registro Nacional de Tierras Rurales, dentro del plazo de treinta (30) días de producido el acto a efectos del contralor del cumplimiento de las disposiciones de la ley. Asimismo quedan incluidas en este precepto:

1. Las personas jurídicas, cualquiera sea su tipicidad social, que se encuentren en posición de controladas por cualquier forma societaria o cooperativa extranjera, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley, en un porcentaje mayor al veinticinco por ciento (25 %), o tengan los votos necesarios para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario.
2. Aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que sin acreditar formalmente calidad de socios actúan en una sociedad como si lo fueren.
3. Las sociedades que hayan emitido obligaciones negociables o debentures y ello permita a su legítimo tenedor acrecer en sus tenencias accionarias o convertirlas en acciones en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25 %), o que se les permita formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, y se trate de personas físicas o jurídicas extranjeras, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley.
4. Cuando se transfiera la propiedad, bajo cualquiera de las formas previstas en las leyes vigentes, en virtud de un contrato de fideicomiso y cuyos beneficiarios sean personas físicas o jurídicas extranjeras

en porcentaje mayor al autorizado en el inciso anterior.

5. Las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la Ley de Sociedades, y toda otra forma de colaboración empresarial de carácter accidental y provisorio que se regule en el futuro, cuando en ellas participen personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en esta ley;

- c) Personas jurídicas de derecho público de nacionalidad extranjera.

Art. 4° – Quedan exceptuadas de la aplicación de la presente ley las siguientes personas físicas de nacionalidad extranjera:

- a) Aquellas que cuenten con diez años de residencia continua, permanente y comprobada en el país;
- b) Los que tengan hijos argentinos y demuestren una residencia permante, continua y comprobada en el país de cinco años;
- c) Aquellas que se encuentren unidas en matrimonio con ciudadano/a argentino/a con cinco (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.

Art. 5° – La reglamentación determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución.

Art. 6° – Queda prohibida toda interposición de personas físicas de nacionalidad argentina, o de personas jurídicas constituidas en nuestro país, a los fines de configurar una titularidad nacional figurada para infringir las previsiones de esta ley. Ello se considerará una simulación ilícita y fraudulenta.

Art. 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.

Art. 8° – Se establece en el quince por ciento (15 %) el límite a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio nacional respecto de las personas y supuestos regulados por este capítulo. Dicho porcentual se computará también sobre el territorio de la provincia, municipio o entidad administrativa equivalente en que esté situado el inmueble rural.

Art. 9° – En ningún caso las personas físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, podrán superar el treinta por ciento (30 %) del porcentual asignado en el artículo precedente a la titularidad o posesión extranjera sobre tierras rurales.

Art. 10. – Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 ha) en la zona núcleo o superficie equivalente, según la ubicación territorial. Esa superficie equivalente será determinada por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales previsto en el artículo 16 de la presente ley, atendiendo a los siguientes parámetros:

- a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren;
- b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación.

La autoridad de aplicación, a los efectos del otorgamiento del certificado de habilitación, deberá controlar la cantidad de tierras rurales que posea o sea titular la persona adquirente.

Asimismo, se prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles por parte de las personas extranjeras definidas en el artículo 3° de la presente ley:

- a) Los que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes;
- b) Los inmuebles ubicados en zonas de seguridad de frontera con las excepciones y procedimientos establecidos por el decreto ley 15.385/44, modificado por la ley 23.554.

Art. 11. – A los fines de esta ley y atendiendo a los tratados bilaterales de inversión (TBI) suscriptos por la República Argentina y que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta ley, no se entenderá como inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país receptor.

Art. 12. – Los propietarios o poseedores de tierras rurales, personas físicas o jurídicas, que invistan la condición de extranjeros, deberán dentro del plazo de ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la reglamentación de la presente ley, proceder a la denuncia ante el Registro Nacional de Tierras Rurales, previsto por el artículo 14, de la existencia de dicha titularidad o posesión.

Art. 13. – Para la adquisición de un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por una persona com-

prendida en esta ley, se requiere el consentimiento previo del Ministerio del Interior.

CAPÍTULO IV

Del Registro Nacional de Tierras Rurales

Art. 14. – Créase el Registro Nacional de Tierras Rurales en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, con integración del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, que será la autoridad de aplicación con las siguientes funciones específicas:

- a) Llevar el registro de los datos referentes a las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera en los términos de la presente ley;
- b) Requerir a las dependencias provinciales competentes en registración, catastro y registro de personas jurídicas, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones;
- c) Expedir los certificados de habilitación de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales en los supuestos comprendidos por esta ley. Los certificados de habilitación serán regulados por la reglamentación de la presente ley y serán tramitados por el escribano público o autoridad judicial interviniente;
- d) Ejercer el control de cumplimiento de la presente ley, con legitimación activa para impedir en sede administrativa, o reclamar la nulidad en sede judicial, de los actos prohibidos por esta ley.

Art. 15. – Se dispone la realización de un relevamiento catastral, dominial y de registro de personas jurídicas que determine la propiedad y la posesión de las tierras rurales, conforme las disposiciones de la presente ley, el que se realizará dentro del término de ciento ochenta (180) días de la creación y puesta en funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales.

CAPÍTULO V

El Consejo Interministerial de Tierras Rurales

Art. 16. – Créase el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, el que será presidido por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y conformado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de Gabinete de Ministros, por el Ministerio de Defensa y por el Ministerio del Interior, con los representantes de las provincias, el que tendrá las siguientes funciones:

- a) Dirigir las acciones para el cumplimiento de la presente ley;
- b) Ejecutar la política nacional sobre tierras rurales;
- c) Recabar la colaboración de organismos de la administración centralizada y descentralizada del Estado nacional y las provincias;

- d) Determinar la equivalencia de superficies del territorio nacional a que hace referencia el artículo 10 de la presente ley, sobre la base de los instrumentos técnicos elaborados por los organismos oficiales competentes.

Art. 17. – La presente ley no afecta derechos adquiridos y sus disposiciones entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación.

Art. 18. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 13 de diciembre de 2011.

Luis F. J. Cigogna. – Diana B. Conti. – Luis E. Basterra. – Marcos Cleri. – Oscar N. Albrieu. – María L. Alonso. – Santiago D. Aragón. – Andrés R. Arregui. – Ivana M. Bianchi. – Gloria M. Bidegain. – Eric Calcagno y Maillmann. – Guillermo R. Carmona. – Alicia M. Comelli. – Stella M. Córdoba. – María C. Cremer de Busti. – Alfredo C. Dato. – Eduardo E. de Pedro. – Juliana di Tullio. – José M. Díaz Bancalari. – Omar C. Félix. – Anabel Fernández Sagasti. – Fabián M. Francioni. – Andrea F. García. – María T. García. – Claudia A. Giaccone. – Graciela M. Giannettasio. – Nancy S. González. – Leonardo Grosso. – Mónica E. Gutiérrez. – Carlos M. Kunkel. – Jorge A. Landau. – Mario A. Metaza. – Carlos J. Moreno. – Marcia S. M. Ortiz Correa. – Juan M. Pais. – Sergio H. Pansa. – Oscar F. Redczuc. – Raúl A. Rivara. – Rubén D. Scitutto. – Adela R. Segarra. – Felipe C. Solá. – Javier H. Tineo. – José R. Uñac. – Walter R. Wayar. – Alex R. Ziegler.

* Preguntado el señor diputado Jorge Rivas por el sentido de su voto, señaló su voluntad de suscribir el presente dictamen.

Francisco Crescenzi.

Secretario de Comisión
de Asuntos Constitucionales.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Asuntos Constitucionales y de Agricultura y Ganadería, al considerar el mensaje 489 del 27 de abril de 2011 y proyecto de ley de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales, limitando la adquisición para los extranjeros; el proyecto de ley de la señora diputada Conti; el proyecto de ley de los diputados Orsolini, Forte, Urlich, Giubergia, Portela, Fiad, Álvarez (E. M.), Tunessi, Aspiazu, Alfonsín y Paroli; el proyecto de ley de los señores diputados Cuccovillo, Barrios y Benas; el pro-

yecto de ley del señor diputado Fernández; el proyecto de ley de las señoras diputadas Carrió y García (S. R.); el proyecto de ley de la señora diputada Bertone; el proyecto de ley de los señores diputados Merlo, Thomas, Bianchi, Pérez (A. J.), Mouilleron, Ibarra (E. M.) y Carranza; el proyecto de ley de la señora diputada Chiquichano; el proyecto de ley del señor diputado Basteiro; el proyecto de ley de los señores diputados García (S. R.), Pérez (A.), Piemonte, Gil Lozano, Quiroz, Baldada y Ré; el proyecto de ley de los señores diputados Gribaudo y Pinedo; el proyecto de ley del señor diputado Obiglio; el proyecto del señor diputado Scalesi; el proyecto de los señores diputados Buryaile, Lanceta y Arbo; el proyecto de ley de los señores diputados Viale y Barrios; el proyecto de ley de la señora diputada Rodríguez (M. V.); el proyecto de ley del señor diputado Yoma; el proyecto de ley del señor diputado López Arias y el proyecto de los señores diputados Camaño y Ferrari, todos ellos sobre la misma temática, habiéndose tenido a la vista el proyecto de ley de la señora diputada Benas (327-D.-11), han unificado los mismos en un solo dictamen y, no encontrando objeciones que formular, propician su sanción.

Luis F. J. Cigogna.

II

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Asuntos Constitucionales y de Agricultura y Ganadería han considerado el mensaje 489 del 27 de abril de 2011 y proyecto de ley de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales, limitando la adquisición para los extranjeros; el proyecto de ley de la señora diputada Conti; el proyecto de ley de los diputados Orsolini, Forte, Urlich, Giubergia, Portela, Fiad, Álvarez (E. M.), Tunessi, Aspiazu, Alfonsín y Paroli; el proyecto de ley de los señores diputados Cuccovillo, Barrios y Benas; el proyecto de ley del señor diputado Fernández; el proyecto de ley de las señoras diputadas Carrió y García (S. R.); el proyecto de ley de la señora diputada Bertone; el proyecto de ley de los señores diputados Merlo, Thomas, Bianchi, Pérez (A. J.), Mouilleron, Ibarra (E. M.) y Carranza; el proyecto de ley de la señora diputada Chiquichano; el proyecto de ley del señor diputado Basteiro; el proyecto de ley de los señores diputados García (S. R.), Pérez (A.), Piemonte, Gil Lozano, Quiroz, Baldada y Ré; el proyecto de ley de los señores diputados Gribaudo y Pinedo; el proyecto de ley del señor diputado Obiglio, el proyecto de ley del señor diputado Scalesi, el proyecto de los señores diputados Buryaile, Lanceta y Arbo; el proyecto de ley de los señores diputados Viale y Barrios; el proyecto de ley de la señora diputada Rodríguez (M. V.), el proyecto de ley del señor diputado Yoma; el proyecto de ley del señor diputado López Arias y el proyecto de los señores

diputados Camaño y Ferrari, todos ellos sobre la misma temática, habiéndose tenido a la vista el proyecto de ley de la señora diputada Benas (327-D.-11); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL DOMINIO NACIONAL SOBRE LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE TIERRAS RURALES

CAPÍTULO I

TÍTULO I

Inmuebles comprendidos. Concepto

Artículo 1º – Para los efectos de esta ley, se conceptúa como inmueble rural a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, cualquiera sea su localización y/o destino.

Art. 2º – Quedan exceptuados de esta ley aquellos inmuebles cuyo destino único fuere la actividad industrial, comercial, de servicios y/o vivienda con residencia permanente y así lo demostraren previamente a su adquisición ante la autoridad de aplicación.

TÍTULO II

Condiciones y requisitos personales y societarios

Art. 3º – Las personas extranjeras, físicas no residentes o jurídicas no autorizadas para funcionar en el país sólo podrán adquirir inmuebles rurales, con los alcances de la presente ley. Será nula de nulidad absoluta toda adquisición que se realice apartándose de las siguientes prescripciones.

Art. 4º – Se encuentran comprendidas dentro de las restricciones y limitaciones de esta ley las personas físicas extranjeras no residentes en el país; las personas jurídicas extranjeras no autorizadas a funcionar en la República Argentina, y las personas jurídicas argentinas de las cuales participen, a cualquier título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan, en forma individual o en su conjunto, mayoría del capital social y/o de votos, y/o residan o tengan su sede en el exterior.

Art. 5º – Las personas comprendidas en el artículo 4º sólo podrán adquirir por sí y/o en condominio inmuebles rurales que no excedan en forma continua o discontinua a 5 (cinco) unidades económicas sustentables. Se entiende por “unidad económica sustentable” a la superficie mínima que, teniendo en cuenta las capacidades de producción del suelo, el sostenimiento de la producción y la conservación de los recursos naturales, asegure la rentabilidad económica de las explotaciones.

Las provincias determinarán en el plazo de noventa (90) días desde la entrada en vigencia de la presente

ley la superficie que comprende una unidad económica sustentable. Para ello, deberán considerar los siguientes parámetros:

- a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio y/o departamento y/o cualquiera sea la descentralización territorial existente en la provincia que integren;
- b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación, a fin de garantizar un adecuado proceso de reinversión;
- c) Las actividades de cada una de las zonas, sus recursos productivos y los rendimientos promedio;
- d) Las vías de comunicación existentes en la zona.

Art. 6° – La prohibición o limitación en la adquisición de tierras se extiende a cualquier tipo de modificación en la titularidad del dominio, quedando comprendidas la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de persona jurídica nacional en persona jurídica extranjera o cualquier otro tipo de modificación.

Art. 7° – Sin perjuicio de los requisitos y condiciones que se establecen, todas las sociedades titulares de inmuebles rurales deberán ajustarse al siguiente régimen específico al momento de la adquisición:

- Los socios deben ser personas físicas.
- Las acciones serán nominativas y no podrán emitirse debentures.
- Sólo podrán adquirir inmuebles rurales destinados o vinculados al cumplimiento de su objeto social.

Art. 8° – La suma de las áreas rurales pertenecientes a personas extranjeras, físicas o jurídicas comprendidas en el artículo 4° de esta ley no podrá exceder de un cuarto de la superficie rural de la provincia donde se sitúen.

Dichas personas físicas o jurídicas de una misma nacionalidad extranjera no podrán ser, en su conjunto, titulares de más del 40 % de la superficie referida.

A tales fines y a los efectos de computar los citados porcentajes de límites al dominio de tierras por parte de extranjeros, se tendrá en cuenta la distribución de las superficies rurales previa a la vigencia de la presente ley.

Art. 9° – Podrán adquirir tierras los extranjeros que tengan cónyuge, padres o descendientes argentinos; aquellos que demuestren residencia ininterrumpida y documentada de 2 (dos) años o discontinua de 5 (cinco) años en el país.

Art. 10. – Se respetarán los tratados bilaterales de inversión suscriptos y los extranjeros de países partes podrán adquirir inmuebles rurales cuyo destino sea un proyecto productivo, que contemple la preservación

del ambiente, el cumplimiento de las leyes vigentes y la utilización racional de los recursos naturales. Previo a su aprobación la autoridad provincial de aplicación consultará a los organismos técnicos pertinentes.

TÍTULO III

Autoridad de aplicación. Régimen sancionatorio

Art. 11. – Créase el Consejo Federal de Inmuebles Rurales, dependiente del Ministerio del Interior y del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, que estará integrado por los representantes que las provincias designen.

El consejo será el encargado de proponer medidas destinadas a lograr la coordinación, complementación y eficiencia entre las distintas jurisdicciones para garantizar la aplicación y el cumplimiento de la presente ley.

Art. 12. – Las provincias deberán crear, en el plazo de seis (6) meses, una autoridad local que deberá garantizar la aplicación y controlar el cumplimiento de la presente ley.

Art. 13. – Toda adquisición por personas físicas o jurídicas extranjeras en los términos de esta ley deberá comunicarse a la autoridad de aplicación local por el escribano actuante, dentro del plazo de treinta (30) días de inscripta la escritura traslativa del dominio.

El incumplimiento de dicho deber será comunicado al colegio de escribanos correspondiente a fin de que adopte las medidas disciplinarias que correspondieren.

Los registros de la propiedad provinciales llevarán un registro especial de las adquisiciones de tierras rurales por las personas mencionadas en esta ley.

Art. 14. – Las sociedades anónimas y los accionistas de personas jurídicas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas al inicio de la vigencia de la ley contarán con un plazo de un (1) año para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales de su propiedad.

Art. 15. – Toda modificación societaria posterior a la adquisición deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de noventa (90) días.

A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de noventa (90) días para su adecuación a los requisitos de la presente ley.

TÍTULO IV

Registro Nacional de Inmuebles Rurales

Art. 16. – Créase el Registro Nacional de Inmuebles Rurales bajo la órbita del Ministerio del Interior.

Tendrá la facultad de requerir, recopilar y sistematizar la información sobre inmuebles de titularidad extranjera y nacional enviada por las autoridades de aplicación locales a fin de crear una base estadística a nivel nacional.

TÍTULO V

Disposiciones finales

Art. 17. – La presente ley no podrá interpretarse de modo que afecte derechos adquiridos.

Art. 18. – La entrada en vigencia de esta ley no afectará el cumplimiento de los tratados bilaterales de inversión (TBI) suscriptos por la República Argentina y que se encuentren vigentes.

Art. 19. – La presente ley rige en todo el territorio de la Nación Argentina, con carácter de orden público.

TÍTULO VI

Disposiciones transitorias

Art. 20. – Las autoridades locales adoptarán las medidas necesarias a fin de determinar los inmuebles rurales de titularidad extranjera.

En el plazo de un (1) año desde la entrada en vigencia de la presente ley deberán realizar un relevamiento catastral y dominial de las tierras rurales bajo su jurisdicción.

Art. 21. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 13 de diciembre de 2011.

*Ricardo L. Alfonsín. – Lucio B. Aspiazu.
– Olga I. Brizuela y Doria de Cara. –
Ricardo Buryaile. – Juan F. Casañas.
– Jorge O. Chemes. – Ulises H. J. Forte.
– Manuel Garrido. – Ricardo R. Gil
Lavedra. – Pablo E. Orsolini. – Fabián D.
Rogel. – Juan P. Tunessi.*

III

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Asuntos Constitucionales y de Agricultura y Ganadería han considerado el mensaje 489 del 27 de abril de 2011 y proyecto de ley de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales, limitando la adquisición para los extranjeros; el proyecto de ley de la señora diputada Conti; el proyecto de ley de los diputados Orsolini, Forte, Urlich, Giubergia, Portela, Fiad, Álvarez (E. M.), Tunessi, Aspiazu, Alfonsín y Paroli; el proyecto de ley de los señores diputados Cuccovillo, Barrios y Benas; el proyecto de ley del señor diputado Fernández; el proyecto de ley de las señoras diputadas Carrió y García (S. R.); el proyecto de ley de la señora diputada Bertone; el proyecto de ley de los señores diputados Merlo, Thomas, Bianchi, Pérez (A. J.), Mouillerón, Ibarra (E. M.) y Carranza; el proyecto de ley de la señora diputada Chiquichano; el proyecto de ley del señor diputado Basteiro; el proyecto de ley de los señores diputados García (S. R.), Pérez (A.), Piemonte, Gil Lozano, Quiroz, Baldata y Ré; el proyecto de ley de los señores diputados Gribaudo y Pinedo; el proyecto de

ley del señor diputado Obiglio; el proyecto de ley del señor diputado Scalesi; el proyecto de ley de los señores diputados Buryaile, Lanceta y Arbo; el proyecto de ley de los señores diputados Viale y Barrios; el proyecto de ley de la señora diputada Rodríguez (M. V.); el proyecto de ley del señor diputado Yoma y el proyecto de ley del señor diputado López Arias, todos ellos sobre la misma temática, habiéndose tenido a la vista el proyecto de ley de la señora diputada Benas (expediente 327-D.-11); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, propician la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

**RÉGIMEN DE CONSTITUCIÓN
Y ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES
SOBRE TIERRAS RURALES POR PERSONAS
EXTRANJERAS**

Artículo 1° – La presente ley, que rige en todo el territorio de la Nación con carácter de orden público, tiene por objeto establecer el régimen general para la constitución a favor y adquisición por parte de personas extranjeras de los derechos reales previstos en el artículo 2.503 del Código Civil.

Será de aplicación sin perjuicio de cuanto dispongan las leyes especiales en materia de: inversiones extranjeras, zonas de seguridad, zonas de frontera nacional, y protección de algún recurso, interés o utilidad nacional.

Art. 2° – A los efectos de esta ley, se considera como tierra rural a toda extensión de territorio ubicada fuera del ejido urbano, cualquiera sea su destino y localización.

Art. 3° – El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación será la autoridad competente para la interpretación, reglamentación y aplicación del presente régimen legal. Tendrá a su cargo determinar el estado de situación de las tierras rurales en materia de derechos reales.

Art. 4° – Créase el Registro Nacional de Tierras Rurales, que dependerá del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, invitándose a cada jurisdicción a la creación de uno respectivo, o de una sección dentro del registro existente, e informará a aquél sobre todas las operaciones alcanzadas por este régimen, dentro de un plazo no superior a los tres (3) meses computados a partir del correspondiente registro o inscripción del acto de constitución o adquisición correspondiente.

Art. 5° – La inscripción en dicho registro será obligatoria y comprenderá a todos los titulares de derechos reales sobre tierras rurales en los términos de su reglamentación.

Art. 6° – Se dispone la realización de un relevamiento catastral y dominial que determine el estado de situación de la propiedad de las tierras rurales, conforme las

disposiciones de la presente ley, tomando como fecha de configuración del relevamiento la situación existente al 1º de enero de 2012.

El relevamiento de las tierras rurales se realizará dentro de los ciento ochenta (180) días de la entrada en vigencia de la presente ley.

Art. 7º – Se limita la constitución a favor y adquisición de un derecho real, por parte de personas extranjeras, sobre tierras rurales, en los siguientes casos:

- a) Personas físicas de nacionalidad extranjera cuya residencia en la República Argentina tenga una antigüedad menor a 5 (cinco) años;
- b) Personas físicas de nacionalidad extranjera no residentes en la República Argentina.
- c) Los estados nacionales, regionales, provinciales o municipales extranjeros y las uniones entre dos o más de ellos;
- d) Personas jurídicas constituidas en el extranjero;
- e) Personas jurídicas constituidas en el país en las que personas extranjeras sean propietarias directa o indirectamente de la mayoría accionaria y/o tengan el control societario;
- f) Personas jurídicas que se encuentren en posición de controlada o de vinculada en más de un 25 % por una sociedad extranjera, conforme el artículo 33 de la ley 19.550.

Art. 8º – La prohibición o limitación en la constitución o adquisición de derechos reales sobre tierras rurales por personas extranjeras se extiende a situaciones societarias sobrevinientes quedando comprendidas la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de persona jurídica nacional en persona jurídica extranjera o cualquier otro tipo de modificación.

Art. 9º – La reglamentación de la presente ley determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución.

Art. 10. – Las personas comprendidas en el artículo 7º podrán ser titulares de derechos reales sobre tierras rurales por una superficie dentro del territorio de la República Argentina, que no exceda en forma continua o discontinua la correspondiente a tres (3) unidades económicas de producción agraria, según la reglamentación establecida por cada provincia. En caso de cotitularidad de derechos reales sobre tierras rurales, la cuota parte de cada uno de los extranjeros que lo conformen, no podrá exceder del límite impuesto por este artículo. Las provincias que no hubieren determinado a la fecha de entrada en vigor de la presente ley la superficie que comprende una unidad económica de producción, contarán con un plazo de 90 (noventa) días para hacerlo. Vencido dicho término, la autoridad de aplicación fijará dicha superficie a los fines de la aplicación de la presente ley, tomando como parámetro aquella o aquellas de similares características.

Art. 11. – Excepcionalmente, cuando una persona extranjera enumerada en el artículo 7º de la presente ley demuestre seria y fehacientemente la existencia de un proyecto acabado y económica y ecológicamente sustentable para establecer áreas naturales protegidas en tierras rurales o para la reintroducción de especies animales y vegetales autóctonas en las mismas, la autoridad de aplicación, previa aprobación de la provincia interesada, podrá autorizar la constitución o adquisición de tierras rurales por encima del límite establecido en el artículo anterior, en una superficie suficiente a tal destino. El proyecto de protección de las tierras y el de reintroducción de especies estarán sujetos a revisión periódica por quien la autoridad de aplicación designe.

Art. 12. – Cuando una persona extranjera enumerada en el artículo 7º de la presente ley diseñase un proyecto de explotación en tierras rurales, que por sus características y nivel de inversión económica revistiese el carácter de interés nacional, regional o provincial, podrá autorizarse la adquisición extra de tierras por encima del límite establecido en el artículo 10 de esta ley, en tanta superficie como la que le requiera el plan trazado. El proyecto de explotación y el carácter del interés nacional invocados serán sujetos a aprobación previa y revisión periódica por quien la autoridad de aplicación designe. Cuando el interés sea regional o provincial, deberá contar asimismo con la aprobación de la provincia o las provincias interesadas.

Art. 13. – Toda futura constitución a favor de personas físicas o jurídicas extranjeras o adquisición por parte de éstas de derechos reales sobre tierras rurales en los términos de esta ley deberá comunicarse a la autoridad de aplicación por el escribano que haya de intervenir, previo al otorgamiento del correspondiente acto, bajo pena de nulidad absoluta en caso de no contarse con la correspondiente autorización al efecto.

Art. 14. – La constitución o adquisición de todo derecho real sobre tierra rural que viole las prescripciones de esta ley, es nula de pleno derecho. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente ley, sin perjuicio de sus responsabilidades civiles o penales, y de responder por los daños y perjuicios que causare a los contratantes y terceros, incurrirá en infracción pasible de multa a determinar por la autoridad de aplicación entre el 3 % (tres) y el 12 % (doce) del valor declarado de la operación.

Resuelta la nulidad, el vendedor estará obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Art. 15. – Toda modificación societaria posterior a la adquisición que altere el régimen específico de titularidad de inmuebles rurales, deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de 30 (treinta) días. A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de 60 (sesenta) días para su adecuación a los requisitos de ley.

Art. 16. – La presente ley no afecta derechos adquiridos a la fecha de su entrada en vigor.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Graciela Camaño. – Carlos R. Brown. –
Carlos A. Carranza. – Gustavo A. H.
Ferrari.*

IV

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Asuntos Constitucionales y de Agricultura y Ganadería han considerado el mensaje 489 del 27 de abril de 2011 y proyecto de ley de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales, limitando la adquisición para los extranjeros; el proyecto de ley de la señora diputada Conti; el proyecto de ley de los señores diputados Orsolini, Forte, Ulrich, Giubergia, Portela, Fiad, Álvarez (E. M.), Tunessi, Aspiazu, Alfonsín y Paroli; el proyecto de ley de los señores diputados Cuccovillo, Barrios y Benas; el proyecto de ley del señor diputado Fernández; el proyecto de ley de las señoras diputadas Carrió y García (S. R.); el proyecto de ley de la señora diputada Bertone; el proyecto de ley de los señores diputados Merlo, Thomas, Bianchi, Pérez (A. J.), Mouillerón, Ibarra (E. M.) y Carranza; el proyecto de ley de la señora diputada Chiquichano; el proyecto de ley del señor diputado Basteiro; el proyecto de ley de los señores diputados García (S. R.), Pérez (A.), Piemonte, Gil Lozano, Quiroz, Baldata y Ré; el proyecto de ley de los señores diputados Gribaudo y Pinedo; el proyecto de ley del señor diputado Obiglio; el proyecto del señor diputado Scalesi; el proyecto de ley de los señores diputados Buryaile, Lanceta y Arbo; el proyecto de ley de los señores diputados Viale y Barrios; el proyecto de ley de la señora diputada Rodríguez (M. V.); el proyecto de ley del señor diputado Yoma y el proyecto de ley del señor diputado López Arias, todos ellos sobre la misma temática, habiéndose tenido a la vista el proyecto de ley de la señora diputada Benas (327-D.-11); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, propician la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RESTRICCIONES BÁSICAS PARA LA PROPIEDAD EXTRANJERA DE INMUEBLES RURALES EN ZONAS DE SEGURIDAD DE FRONTERAS O ZONAS DE INTERÉS NACIONAL ESPECIAL Y PARA LA PROPIEDAD DE INMUEBLES RURALES POR PARTE DE ESTADOS EXTRANJEROS

Artículo 1° – Esta ley tiene por objeto establecer el régimen general de restricciones a la constitución y transferencia de derechos reales sobre bienes inmue-

bles rurales fuera del ejido urbano ubicados en zonas de frontera y zonas de de interés nacional especial por parte de personas físicas o jurídicas de nacionalidad extranjera. El régimen de la presente ley contempla la situación de las restricciones legales vigentes y de aquellas que se establezcan en el futuro por medio de leyes especiales que declaren otras zonas de “interés nacional especial”, que quedarán sujetas a sus prescripciones.

La declaración de una zona del territorio nacional como de “interés nacional especial” será efectuada por ley del Congreso Nacional.

Art. 2° – La adquisición de un inmueble rural por parte de una persona extranjera se enmarcará dentro de las definiciones y de los alcances de la ley 21.382 de inversiones extranjeras y sus modificatorias.

Art. 3° – A partir de la entrada en vigencia de esta ley, sólo podrán adquirir derechos reales sobre los inmuebles mencionados en el artículo 1° de la presente ley los ciudadanos argentinos nativos o por opción y los ciudadanos naturalizados y los extranjeros que al momento de la celebración del acto tendiente a constituir o transferir el derecho real del que se tratare, pudieran acreditar una residencia continua en el país por un plazo mínimo de diez años, previa e inmediata a la fecha de adquisición del derecho real.

En el caso de las personas jurídicas, sólo podrán hacerlo aquellas que cuenten con una antigüedad mínima de diez años de inscripción en cualquiera de los registros de personas jurídicas de la República Argentina, y cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Cuenten con un mínimo del setenta y cinco por ciento de su capital social de origen argentino;
- b) Su voluntad social no pueda formarse, directa o indirectamente, a través de ningún mecanismo jurídico, por personas físicas extranjeras;
- c) Acrediten el ejercicio de una actividad económica en el territorio de la República Argentina, vinculada con su objeto social, por un plazo mínimo de diez años anteriores a la operación;
- d) Acrediten ante el registro especial cuya creación se dispone en el artículo 14, que la adquisición del derecho real guarda estricta relación con su objeto social.

Art. 4° – Prohíbese la adquisición de cualquier clase de derecho real sobre inmuebles rurales situados fuera del ejido urbano y dentro de todo el territorio nacional a los Estados extranjeros, sean nacionales, provinciales o municipales, y a los organismos públicos extranjeros, ya sea por sí o por intermedio de terceros.

Art. 5° – Prohíbese la adquisición de cualquier clase de derecho real sobre inmuebles rurales mencionados en el artículo 1° de la presente ley, por parte de las siguientes personas:

- a) Personas que no cumplan con los requisitos previstos en los artículos 3° y 8° de esta ley;
- b) Personas jurídicas constituidas en la Argentina que tengan órganos de administración y control integrados en su mayoría por ciudadanos extranjeros o en los que ciudadanos extranjeros puedan imponer su decisión sin el concurso de los nacionales;
- c) Personas jurídicas que, en razón de fusiones, adquisiciones, cambios en el control accionario de empresas o cualquier modificación en su estructura social, queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en forma precedente.

Art. 6° – Las personas enunciadas en el artículo precedente podrán convertirse en condóminos de los inmuebles rurales aludidos en los artículos precedentes, siempre que la porción indivisa que hubiere de ser inscripta bajo su titularidad, no fuese superior al veinte por ciento del total del inmueble. En ese caso, el condómino incluido en la enunciación realizada en el artículo precedente no estará facultado para ejercer la acción de división de condominio, ni tampoco para gravar su porción indivisa, ni afectarla con ningún derecho real, o con ningún derecho de garantía que beneficie a personas contempladas en el artículo precedente.

Art. 7° – La adquisición de derechos reales sobre inmuebles rurales en violación de las limitaciones impuestas por la presente ley será considerada nula de nulidad absoluta.

Art. 8° – Podrán adquirir derechos reales sobre inmuebles rurales en las zonas de seguridad de frontera o en zonas de interés nacional especial los extranjeros que tengan cónyuge o descendientes argentinos, siempre que éstos hubiesen residido de manera efectiva en territorio de la República Argentina, dentro de un radio de 20 km del lugar en que se hallare el inmueble objeto de la adquisición del derecho real, durante un plazo continuo mínimo de 10 años previos e inmediatos al acto mediante el cual hubiera de adquirirse el derecho, de acuerdo con la reglamentación.

Art. 9° – La reglamentación determinará cuáles serán los requisitos que deberán cumplimentar las personas físicas y jurídicas que pretendan adquirir derechos reales en las zonas referidas en el artículo 1°.

Art. 10. – Los escribanos que participaren en la celebración de un acto jurídico tendiente a transmitir o constituir derechos reales en violación a las normas contenidas en esta ley, serán sancionados con las penas más graves establecidas por el ordenamiento vigente.

En caso de que un funcionario público participase en la celebración de un acto jurídico tendiente a transmitir o constituir derechos reales en violación a las normas contenidas en esta ley, o autorizase su inscripción en

los respectivos registros de la propiedad inmueble, será sancionado con la pena establecida en el artículo 248 del Código Penal.

Art. 11. – Será autoridad de aplicación de esta ley el organismo que determine el Poder Ejecutivo nacional.

Art. 12. – Las disposiciones de esta ley no afectan derechos adquiridos.

Art. 13. – Las disposiciones de esta ley son de orden público y entrarán en vigencia al día siguiente de su publicación.

Art. 14. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 13 de diciembre de 2011.

Julián M. Obiglio. – Laura Alonso. – Gladys E. González. – Pablo G. Tonelli.

INFORME

Honorable Cámara:

A. Voto en rechazo al dictamen de mayoría por razones de inconstitucionalidad

La cuestión de las restricciones a la titularidad de la tierra rural por parte de extranjeros es una discusión que lleva varios años en el Congreso de la Nación y que ha sido objeto de numerosos proyectos de ley.

En general, vale mencionar que el término “extranjero de tierras”, que muchas personas utilizan para referirse al proceso de adquisición de tierras por parte de personas extranjeras, resulta, cuanto menos, confuso. Ello es así porque sin importar la superficie que esté en manos de personas de nacionalidad extranjera, dichas tierras no dejarán de ser argentinas, quedando consecuentemente, dentro del alcance jurisdiccional de las autoridades nacionales o provinciales de nuestro país.

En particular consideramos que el proyecto que se propone en el dictamen de mayoría resulta cuestionable y por ende hemos decidido rechazarlo por las siguientes razones:

1. Posible alteración de jurisdicciones locales

En primer lugar, se plantea un problema respecto de la facultad del gobierno federal de regular la propiedad de la tierra. Al tratarse de una cuestión inherente al reparto de competencias entre las provincias y la ciudad de Buenos Aires autónomas, por un lado, y el gobierno federal por el otro, considero que el punto debiera ser objeto de un cuidadoso estudio y un profundo debate en el seno de la Cámara, lo cual no ha ocurrido y por ello pienso que el proyecto está siendo dictaminado con un serio defecto de debido proceso y de fundamentación. Ocurre que –como señalaba el abogado y ex convencional constituyente Alberto García Lema– la reforma constitucional de 1994 ha zanjado un punto discutido en la historia, cual es el dominio de los recursos naturales. El artículo 124, último párrafo, de la

Constitución Nacional reconoce desde 1994 el dominio originario que ostentan las provincias sobre los recursos naturales. Precisamente, los bienes jurídicos que el proyecto busca proteger son esos recursos naturales, que pertenecen a las provincias. ¿Cuál sería el fundamento constitucional para que el gobierno federal se arrogue la facultad de regular la propiedad de la tierra con el fin de preservar los recursos naturales? ¿Dónde se ubica en la Constitución Nacional la fuente de semejante potestad para el gobierno federal? El sistema federal que la Constitución establece en su artículo 1° y desarrolla en el resto de su articulado, reposa en el reconocimiento de la preexistencia histórica, jurídica y cultural de las provincias, entidades políticas nacidas a partir de la división territorial del Virreinato del Río de La Plata y del desarrollo de las ciudades y del localismo. Las provincias son las auténticas formadoras y fundadoras de la Nación, y de allí deriva su autonomía originaria. De acuerdo con ello, las provincias son estados preexistentes al Estado nacional, y como todo estado poseen –desde antes que la Nación lo tuviera– territorio, gobierno y población propios. Su territorio se encuentra conformado particular y fundamentalmente por la tierra, o, el suelo, que se encuentra entre el subsuelo y el espacio aéreo. El uso y disposición del suelo son materias reservadas con carácter exclusivo por las provincias; de allí que ejerzan desde siempre las potestades de regular aquel uso y disposición, establecer el planeamiento urbano, el reparto territorial según los usos residenciales, rurales o industriales, o de otra especie. De acuerdo con el artículo 121 de la Constitución, conservan todo el poder no delegado expresamente a la Nación. Como correlato, las facultades del gobierno federal son excepcionales, y solo se encuentran taxativamente enunciadas en la Constitución. Al respecto, es importante recordar que cuando se discutió el artículo 104 de la Constitución Nacional, hoy artículo 121, se señaló que “se emplea el verbo “conservar” y no “poseer”, porque se ha querido destacar que la soberanía o poder, corresponde originariamente a las provincias, y que éstas, delegan a la nación, la parte necesaria para constituir el organismo común”. De ahí que, siendo los recursos naturales, como el agua, originarios de cada Estado miembro provincial (artículo 124 in fine), y el ambiente, reservado, en la medida que la nación para dictar una ley de presupuesto mínimo, debe cuidar de no alterar la jurisdicción provincial (artículo 41, tercer párrafo), cobra el mayor sentido la advertencia de los convencionales de 1860: “La autonomía de las provincias, no se comprende sin la posesión de un territorio propio, sobre el cuál, ejerciten su soberanía y dominio, siendo ella la primera condición exigida para la vida y, el desenvolvimiento de una entidad con capacidad y gobierno”.

Por ende, la potestad de la Nación para incurrir en las materias que el proyecto pretende, son al menos polémicas, y el tema requiere mucho mayor consulta, debate y participación que el que tuvo el presente trámite.

2. Afectación del principio de igualdad

Por su parte, en relación a las medidas de fondo que se proponen, vinculadas a diversas restricciones dirigidas a los ciudadanos extranjeros para ser propietarios de tierra, cabe destacar lo siguiente.

El proyecto incluye y enumera supuestos restrictivos al acceso al derecho de propiedad inmueble, en los cuales el carácter de extranjero –de las personas físicas o jurídicas– constituye el único motivo de la restricción.

El límite o cupo para extranjeros que se pretende establecer no parece conciliarse con el artículo 20 de la Constitución Nacional, que establece: “Los extranjeros gozan de todos los derechos civiles del ciudadano; pueden ejercer su industria, comercio y profesión; poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos”. Asimismo, el artículo 1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos establece que “Los Estados partes en esta Convención se comprometen a respetar los derechos y libertades reconocidos en ella y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona que esté sujeta a su jurisdicción, sin discriminación alguna por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión políticas o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condicional social”.

Siendo así, la restricción presenta dudas respecto de su razonabilidad, esto, acerca de si constituye o no una restricción proporcionada de los derechos de propiedad e igualdad de las personas extranjeras.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha elaborado una serie de estándares que aplica cada vez que se encuentra en tela de juicio la reglamentación de un derecho constitucional. La doctrina, nacional y la extranjera también, pues aquellas pautas también son aplicadas por tribunales extranjeros y por tribunales internacionales, ha dado en llamar “control de razonabilidad” a los lineamientos que se siguen para escrutar si la restricción a un derecho es o no constitucional.

Los derechos constitucionales (trabajar, ejercer la industria y el comercio, expresarse libremente, enseñar y aprender, usar y disponer de la propiedad, etcétera) no son absolutos. Es inimaginable el ejercicio ilimitado de un derecho. Todos los derechos “se ejercen de acuerdo a las leyes que reglamentan su ejercicio” (artículo 14 Constitución Nacional), lo cual significa precisamente que se encuentran sujetos a las restricciones que el Estado establezca por necesidades de bien general o interés público.

Sin embargo, el artículo 28 de la Constitución fija el límite a que se encuentra sometido el poder de policía del Estado, y establece en resumidas cuentas que las reglamentaciones a los derechos deben ser razonables. La garantía de razonabilidad se ha transformado así en un instituto de derecho constitucional en nuestro país, y funciona de acuerdo a la siguiente técnica argumental:

a) La finalidad perseguida por la norma sujeta a examen debe ser legítima, claramente identificable, y relativa a algún aspecto del interés general de la comunidad (salud, seguridad, moralidad, orden público, orden económico y social, etcétera).

b) La norma debe constituir un medio eficaz respecto de los fines que se proponen alcanzar. En particular, respecto del derecho de igualdad –tal como destacaron en el seno de la Comisión de Asuntos Constitucionales los profesores titulares regulares de derecho constitucional de la Universidad de Buenos Aires doctores María Angélica Gelli y Roberto Gargarella–, se ha aplicado el llamado “control de necesidad”, consistente en determinar si la elección de la medida es estrictamente necesaria para cumplir el fin que se propone, o bien, si es la menos restrictiva de los derechos involucrados. La igualdad está protegida por estándares más rigurosos, y cualquier restricción que la afecte es considerada una “categoría sospechosa” cuya inconstitucionalidad se presume, salvo que el Estado justifique de modo excepcional su finalidad y su necesidad.

En nuestro país, el criterio estricto de control ha tenido manifestaciones jurisprudenciales muy concretas, como en los casos “Arenzón” (CSJN, 1984), “Repetto” (CSJN, 1987), y más recientemente en el caso “Hooft, fallado el 16-11-04, referido precisamente a una cuestión de nacionalidad. Se planteó porque el actor, nacido en Holanda y obtenida la nacionalidad argentina a los 23 años de edad, promovió demanda contra la provincia de Buenos Aires, a fin de obtener que se declare la inconstitucionalidad o inaplicabilidad del artículo 177 de la Constitución provincial en cuanto requiere, para acceder al cargo de juez local de cámara, “haber nacido en territorio argentino o ser hijo de ciudadano nativo si hubiese nacido en país extranjero”. Ingresó al Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires en 1966 como secretario de primera instancia y, posteriormente, ascendió al cargo de secretario de Cámara. En 1970 fue designado titular de la Fiscalía del Departamento Judicial de Mar del Plata y obtuvo la confirmación del cargo en 1974. Por decreto 1.611/76, fue designado titular del Juzgado en lo Penal Nº 3 del mismo Departamento, confirmado por decreto 1.151/84. La Corte sostuvo que el artículo 177 de la Constitución bonaerense, al distinguir el alcance de los derechos sobre la base de la nacionalidad, “se presenta afectada por una presunción de inconstitucionalidad que sólo podría ser remontada por la prueba concluyente de que existe un sustancial interés provincial que la justifique”.

Finalmente, este año en la causa “Gottschau, Evelyn Patricia c/Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ amparo”, fallada el 8-8-06, la Corte acogió la demanda de la actora, de nacionalidad alemana, contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, tendiente a que se revoque la resolución 214/99 del Consejo de la Magistratura, que rechazó, a su vez, la impugnación formulada al acta 24/99, mediante la cual le denegaron su solicitud de inscripción

en el concurso para la selección de secretarios del Poder Judicial de la Ciudad, en razón de no cumplir con los recaudos reglamentarios previstos en la resolución 93/99, apartado 10.1.4. RC en relación al carácter de “argentino nativo o naturalizado”. Nuevamente, la Corte acudió el testeo estricto al afirmar que “cuando se impugna una categoría infraconstitucional basada en el “origen nacional” –como sucede en el sub lite– corresponde considerarla sospechosa de discriminación y portadora de una presunción de inconstitucionalidad que corresponde a la demandada levantar”.

Asimismo, en cuanto a los medios seleccionados, no es suficiente una genérica “adecuación” a los fines, sino que deberá juzgarse si los promueven efectivamente y, además, si no existen otras alternativas menos restrictivas para los derechos en juego que las impuestas por la regulación cuestionada.

Como conclusión, por aplicación de todas las reglas mencionadas, el proyecto propuesto en el dictamen de mayoría, al imponer indiscriminadamente restricciones a las personas extranjeras por su sola condición de tales, resulta irrazonable e inconstitucional pues no luce como el único y necesario medio con que cuenta el Estado para proteger los bienes jurídicos que invoca el proyecto de modo confuso (soberanía nacional, protección de recursos o seguridad alimentaria).

Resulta a nuestro juicio inverosímil pensar que, por el simple hecho de estar esos recursos dentro de predios propiedad de extranjeros, quedarán fuera del control de las autoridades argentinas. Hay normas que tanto los extranjeros como los ciudadanos argentinos deben cumplir, sea respecto del uso del agua, del uso de agroquímicos, del desmonte, etcétera. No se puede apreciar con claridad el motivo por el cual un extranjero deba ser una amenaza para la preservación de una tierra que le pertenece, ya que, si no la cuida y la agota, también él perderá productividad e ingresos económicos en su propio desmedro.

Por otra parte, están quienes esgrimen el confuso concepto de la independencia alimentaria de la Argentina como motivo por el cual se debería instrumentar la limitación de la titularidad de tierras productivas por parte de extranjeros. Los productos de origen agropecuario, cultivados y criados en campos propiedad de extranjeros, son alimento producido en Argentina; acopiado en silos de la Argentina; empleando mano de obra argentina; pagando impuestos en Argentina; trayendo capitales y tecnologías externos que generan riqueza a la Argentina y a los argentinos y exportando productos por puertos argentinos. La producción de alimentos no se ve en peligro por el hecho de que la tierra sea trabajada por capitales extranjeros o nacionales. En definitiva, el alimento va a estar producido en la Argentina, y eso es lo que debería importarle al fisco. Por lo tanto, no se ve una contraposición entre titularidad de la tierra por extranjeros y la mencionada independencia alimentaria.

No solo ello, sino que en casos extremos, el Estado cuenta con la facultad de expropiar las tierras, o de prohibir la exportación de los productos en ella producidos (algo en lo que el Gobierno nacional actual cuenta con suficiente experiencia).

Más allá de los motivos que sustentaren a las restricciones y prohibiciones sobre la venta de tierras rurales a personas extranjeras, ellas resultan reñidas con la conveniencia de atraer inversiones y capitales extranjeros a nuestro país. Asimismo se contraponen a los artículos 14 y 20 de nuestra Constitución Nacional.

3. Falta de fundamentación y antecedentes

Como dato anecdótico y para ilustrar el grado de improvisación y desconocimiento que denota la redacción del proyecto de ley presentado por el Poder Ejecutivo de la Nación, hay que mencionar que si se permitiese la adquisición de ese 15 %, la superficie de tierras rurales en manos de personas extranjeras, prácticamente se duplicaría con respecto a la estimación que hoy se tiene respecto de las tierras rurales en poder de extranjeros.

Otra incongruencia es fijar como límite individual una superficie única de tierra rural pasible de ser adquirida por extranjeros, ya que una determinada extensión puede ser muy grande en algunos lugares y excesivamente pequeña en otros. Las 1.000 (mil) hectáreas del artículo 11 del proyecto del Poder Ejecutivo nacional, permitirían por ejemplo, criar mil vacas en el sudeste de la provincia de Córdoba o alrededor de ciento cincuenta ovejas en la estepa de Santa Cruz. La arbitrariedad de esta cifra se nota a simple vista.

Es por ello que, pese a oponernos a cualquier tipo de limitación en lo que al dominio de tierras rurales por parte de extranjeros respecta, debería al menos proponérselo en base a una determinada cantidad de unidades económicas agrarias (UEA). A título de ejemplo, y para ilustrar la variación del tamaño que puede tener una UEA dependiendo de la calidad productiva de la tierra, en los Valles Calchaquíes de Salta, la misma puede ir desde las 10 hasta las 3.000 hectáreas. En La Pampa, la UEA de la zona noreste de la provincia es de 250 hectáreas, cuando la UEA del sudoeste puede alcanzar las 5.000 hectáreas.

B. *Dictamen de minoría: propuesta alternativa de régimen de restricción al dominio de tierra rural*

Consideramos que hay situaciones en las que resulta recomendable ejercer cierto control y restricciones al dominio de tierras rurales por parte de extranjeros. Ello así para la protección de la defensa nacional y la seguridad en zonas de frontera y en zonas donde se encuentran o próximas a ciertos recursos naturales estratégicos (por ejemplo para la industria bélica, combustibles, etcétera) así como también ambientales y culturales (parques nacionales, restos arqueológicos y paleontológicos).

Siendo ello así, corresponde, a los efectos de sancionar una ley sobre extranjerización de la tierra,

determinar con toda exactitud cuáles son los objetivos legítimos y razonables de interés público que justifiquen limitar el derecho de los extranjeros a comprar bienes raíces, sin caer en la alteración fulminada por el artículo 28 de la Constitución.

Obviamente no se podrán tener objetivos xenófobos o racistas, de ataque primitivo al diferente, al "otro", al extranjero, pues ello no sólo no sería un interés público legítimo, sino que por el contrario vulneraría los derechos humanos básicos en los términos del artículo 75, inciso 22 de la Constitución Nacional, norma que da rango constitucional a los tratados internacionales de protección de los derechos humanos.

Dicho lo anterior, creemos que sería legítimo limitar los derechos garantidos por el artículo 20 de la Constitución Nacional a los extranjeros, cuando estén involucradas cuestiones de seguridad nacional o de interés nacional declarado por una ley especial del Congreso, tales como las limitaciones de actividades en zonas de frontera o de interés estratégico.

Por todo lo expuesto se aconseja la sanción de la presente ley.

Laura Alonso. – Gladys E. González. – Julián M. Obiglio. – Pablo G. Tonelli.

V

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las Comisiones de Legislación General, de Asuntos Constitucionales y de Agricultura y Ganadería han considerado el mensaje 489 del 27 de abril de 2011 y proyecto de ley de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales, limitando la adquisición para los extranjeros, el proyecto de ley de la señora diputada Conti, el proyecto de ley de los diputados Orsolini, Forte, Urlich, Giubergia, Portela, Fiad, Álvarez (E. M.), Tunessi, Aspiazu, Alfonsín, y Paroli; el proyecto de ley de los señores diputados Cuccovillo, Barrios y Benas; el proyecto de ley del señor diputado Fernández; el proyecto de ley de las señoras diputadas Carrió y García (S. R.); el proyecto de ley de la señora diputada Bertone; el proyecto de ley de los señores diputados Merlo, Thomas, Bianchi, Pérez (A. J.), Mouillerón, Ibarra (E. M.) y Carranza; el proyecto de ley de la señora diputada Chiquichano; el proyecto de ley del señor diputado Basteyro; el proyecto de ley de la señora diputada García (S. R.), Pérez (A.), Piemonte, Gil Lozano, Quiroz, Baldata y Ré; el proyecto de ley de los señores diputados Gribaudo y Pinedo; el proyecto de ley del señor diputado Obiglio; el proyecto del señor diputado Scalesi; el proyecto de los señores diputados Buryaile, Lanceta y Arbo; el proyecto de ley de los señores diputados Viale y Barrios; el proyecto de ley de la señora diputada Rodríguez (M. V.); el proyecto de ley del señor diputado Yoma; el proyecto de ley del señor diputado López Arias y el proyecto de la señora diputada

Camaño y Ferrari, todos ellos sobre la misma temática, habiéndose tenido a la vista el proyecto de ley de la señora diputada Benas (327-D.-11); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RESTRICCIONES Y LÍMITES
A LA ADQUISICIÓN
DEL DOMINIO DE INMUEBLES RURALES

TÍTULO I

Inmuebles comprendidos. Concepto

Artículo 1° – Para los efectos de esta ley, se conceptúa como inmueble rural a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, cualquiera sea su localización y/o destino.

Art. 2° – Quedan exceptuados de esta ley aquellos inmuebles cuyo destino único fuere la actividad industrial, comercial, de servicios y/o vivienda con residencia permanente y así se demostrare previamente a su adquisición ante la autoridad de aplicación.

TÍTULO II

Condiciones y requisitos personales y societarios

Art. 3° – Prohíbese la adquisición de inmuebles rurales por personas extranjeras físicas no residentes o jurídicas no autorizadas para funcionar en el país.

Personas físicas:

- a) Persona física de nacionalidad extranjera cuya residencia en el país tenga antigüedad menor a 5 (cinco) años;
- b) Persona física de nacionalidad extranjera no residente.

Personas jurídicas:

- a) Constituidas en el extranjero;
- b) Constituidas en el país y en la cual, personas físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero, sean propietarias directa o indirectamente de la mayoría accionaria y/o con la mayoría de votos;
- c) Que se encuentre en posición de controlada o de vinculada en más de un 25 % por una sociedad extranjera (artículo 33 de la ley 19.550);
- d) Tenga su sede social o principal explotación en país extranjero;
- e) Las sociedades anónimas que no adopten la forma nominativa de acciones;
- f) Persona jurídica, constituida en territorio argentino, que sea subsidiaria de empresa

extranjera a la que se atribuirá la nacionalidad de esta última;

- g) Persona jurídica que posea domicilio o sede de sus negocios en el extranjero;
- h) Persona jurídica de dominio, dirección y administración por personas extranjeras que actúen por sí o por intermediarios a la que se atribuirá la nacionalidad de la mayoría;
- i) Personas jurídicas que, en razón de fusiones, adquisiciones cambios en el control accionario de empresas, queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en los incisos d) a g).

Art. 4° – Las personas comprendidas en el artículo 3° sólo podrán adquirir por sí y/o en condominio, inmuebles rurales que no excedan en forma continua o discontinua a una unidad económica de producción, según la reglamentación establecida por cada provincia respecto del artículo 2.326 del Código Civil.

Las provincias que no hubieren determinado aún la superficie que comprende una unidad económica de producción, contarán con un plazo de 90 (noventa) días desde la entrada en vigencia de la presente ley para hacerlo. Vencido dicho término, la autoridad de aplicación fijará dicha superficie a los fines de la aplicación de la presente ley.

Art. 5° – La prohibición o limitación en la adquisición de tierras se extiende a cualquier tipo de modificación en la titularidad del dominio, quedando comprendidas la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de persona jurídica nacional en persona jurídica extranjera o cualquier otro tipo de modificación.

Sin perjuicio de los requisitos y condiciones que se establecen, las sociedades titulares de inmuebles rurales deberán ajustarse al siguiente régimen específico al momento de la adquisición:

- a) No serán filiales ni subsidiarias ni podrán estar controladas o dirigidas por persona física o jurídica extranjera;
- b) Los socios deben ser personas físicas;
- c) Las acciones serán nominativas y no podrán emitirse debentures;
- d) Sólo podrán adquirir inmuebles rurales destinados o vinculados al cumplimiento de su objeto social.

Art. 6° – La suma de las áreas rurales pertenecientes a personas extranjeras, físicas o jurídicas, comprendidas en el artículo 3° de esta ley, no podrán exceder de un cuarto de la superficie rural de los municipios o comunas donde se sitúen.

Dichas personas, físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, no podrán ser, en su conjunto, titulares de más del 40 % de la superficie referida.

Art. 7º – Toda adquisición deberá realizarse previa demostración ante la autoridad de aplicación de la capacidad patrimonial acorde con la inversión a efectuar y el origen de los fondos.

Art. 8º – Con carácter de excepción y con la conformidad de la autoridad de aplicación nacional, podrán adquirir tierras los extranjeros que tengan cónyuge o descendientes argentinos y que demuestren residencia efectiva e ininterrumpida mayor a 10 (diez) años en el país.

TÍTULO III

Zonas de seguridad

Art. 9º – Prohíbese la adquisición del dominio y otros derechos reales sobre inmuebles rurales localizados en las zonas de seguridad, por las siguientes personas:

I Personas físicas:

- a) De nacionalidad extranjera;
- b) De nacionalidad argentina por opción o naturalizados cuya residencia permanente en el país sea inferior a 10 (diez) años.

II Personas jurídicas:

- a) Constituidas en el extranjero;
- b) Constituidas en el territorio argentino y en la cual, personas físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero, sean propietarias directa o indirectamente de la mayoría accionaria y/o cuenten con la mayoría de votos necesarios para constituir la voluntad social en las asambleas;
- c) Que se encuentren en posición de controlada o de vinculada en más de un 25 % por una sociedad extranjera de acuerdo con lo establecido por el artículo 33 de la ley 19.550;
- d) Que tengan su sede social o principal explotación o actividad en país extranjero;
- e) Las sociedades anónimas que no adopten la forma nominativa de acciones;
- f) Constituidas en territorio argentino, que sea subsidiaria de una persona jurídica extranjera a la que se atribuirá la nacionalidad de esta última;
- g) Que posean domicilio o sede de sus negocios en el extranjero;
- h) De dominio, dirección y administración por personas extranjeras que actúen por sí o por intermediarios a la que se atribuirá la nacionalidad de la mayoría;
- i) Que, en razón de fusiones, adquisiciones cambios en el control accionario de empresas, queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en los incisos d) a g) de la presente ley.

Art. 10. – Se encuentran comprendidas dentro de las restricciones y limitaciones de este título, los fideicomisos, las personas físicas extranjeras residentes en el país, las personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en la República Argentina y las personas jurídicas argentinas de las cuales participen, a cualquier título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan, en forma individual o en su conjunto, mayoría del capital social y/o de votos, y/o residan o tengan su sede en el exterior.

Art. 11. – Toda acreditación del cumplimiento del plazo de residencia ininterrumpida en el país de diez (10) años establecido para los ciudadanos argentinos por opción o naturalizados, deberá ser efectuada a través de la documentación pertinente expedida por la Dirección Nacional de Migraciones.

TÍTULO IV

Autoridad de aplicación-régimen sancionatorio

Art. 12. – El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación será la autoridad competente para la interpretación, reglamentación y aplicación del presente régimen legal. En aquellos casos en que deba intervenir sobre inmuebles rurales localizados en la zona de seguridad deberá previamente dar intervención al Ministerio del Interior.

Art. 13. – Toda adquisición por extranjeros o sociedades en los términos de esta ley deberá comunicarse al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación por el escribano actuante, dentro del plazo de 30 días de inscripta la escritura traslativa del dominio, bajo pena de nulidad absoluta.

Los registros de la propiedad provinciales llevarán un registro especial de las adquisiciones de tierras rurales por las personas mencionadas en esta ley.

Art. 14. – La adquisición de inmueble rural que viole las prescripciones de esta ley es nula de nulidad absoluta. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes.

Resuelta la nulidad, el vendedor estará obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Art. 15. – Las sociedades anónimas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas al inicio de la vigencia de la ley contarán con un plazo de 6 (seis) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales de su propiedad.

Obligatoriamente dichas sociedades deberán convertir sus acciones en nominativas y ajustarse al cumplimiento de los requisitos de ley.

Las que así no lo hicieran dentro del plazo de un año del inicio de la vigencia de esta ley quedarán sujetas a disolución.

Art. 16. – Toda modificación societaria posterior a la adquisición que altere el régimen específico de titu-

laridad de inmuebles rurales, deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de 30 (treinta) días.

A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de 60 (sesenta) días para su adecuación a los requisitos de ley.

La violación de este artículo y/o el incumplimiento de adecuación, producirá, previo proceso administrativo llevado adelante por la autoridad de aplicación, como sanción la pérdida del dominio en favor del Estado nacional, sin derecho a indemnización alguna.

TÍTULO V

Registro Nacional de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales

Art. 17. – Créase el Registro Nacional de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales, el que dependerá del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación.

Art. 18. – La inscripción en dicho registro será anual y obligatoria y comprenderá a todos los productores agropecuarios y/o titulares de predios rurales en los términos de su reglamentación.

Art. 19. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 13 de diciembre de 2011.

Alicia Terada.

INFORME

Honorable Cámara

El presente proyecto de Ley de Restricciones y Limitaciones a la Adquisición de Inmuebles Rurales intenta ser el puntapié inicial del desarrollo de políticas públicas tendientes a colocar la tierra en un marco de producción con fuerte sentido social y de resguardo de los recursos naturales.

Limitar y restringir la adquisición de tierras por partes de extranjeros significa regular y evitar el avasallamiento corporativo extranjero sobre los bienes naturales y productivos argentinos, previniendo una mayor concentración de la tierra argentina en manos de grupos financieros de capitales transnacionales.

El mismo tiene como objeto restringir y limitar la adquisición de inmuebles rurales por parte de extranjeros y está fundado en la necesidad de preservar los recursos naturales y garantizar la soberanía alimentaria. El Estado debe intervenir en la defensa de su territorio y en la preservación de sus recursos naturales.

Pretendemos a través del presente proyecto que aquel extranjero que quiera invertir en argentina en tierra, lo haga desde el lugar de habitante, con compromiso hacia nuestro país y con intenciones de aportar al desarrollo productivo nacional.

Hablamos en el proyecto de territorio rural como aquel que se encuentra por fuera del ejido urbano,

de manera general y decididamente focalizado en el respeto hacia la facultad local de cada gobierno para delinear y determinar sus zonas rurales, urbanas y periurbanas.

Sostenemos el límite en la unidad económica: El artículo 2.326 del Código Civil, en su parte pertinente expresa: “No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica”. Este precepto se basa en que las zonas productivas de nuestra argentina son muy extensas y diversas, conocemos con exactitud que la capacidad productiva, la realidad social y económica, varía considerablemente de un extremo al otro de nuestro país.

También intentamos con este proyecto que la actividad desarrollada en el medio rural tenga rostro humano. En este orden de ideas los registros inmobiliarios en nuestro país son de carácter provincial, muchas veces desactualizados, y a su vez la falta de un registro nacional de productores y de una ley que obligue a la nominatividad de acciones conllevan a una casi imposible verificación fehaciente y real de la propiedad de la tierra. Esta ley pretende dar una clara organización administrativa de esa titularidad de la tierra, tanto en manos de personas físicas como capitales extranjeros. Ya que muchos de los concentradores de riqueza buscan expandir sus esquemas productivos en gran escala adquiriendo más tierra con sociedades por acciones sin conocer cómo y de donde provienen los recursos con los que se conforman.

Se establecen prohibiciones a la adquisición de tierras por extranjeros, en consonancia con el derecho existente en países desarrollados, los que imponen estrictas prohibiciones, restricciones y límites en la adquisición de inmuebles rurales por los no nacionales. En Estados Unidos, Europa y algunos países latinoamericanos las leyes que protegen sus tierras se basan en tres barreras:

–Tiempo prolongado de residencia, para evitar las especulaciones inmobiliarias, sobre todo cuando la moneda del país que se trate se encuentra devaluada.

–Demostrar que la plata no proviene del lavado de dinero, ya que la mecánica del dinero ilegal suele estar relacionada con la compra de tierras.

–Proyectar qué se quiere hacer con ese campo, para mostrar que el negocio genera algo para el país, como puestos de trabajo en una planta productiva.

Las restricciones son más amplias –en Estados Unidos, Italia o España– si se trata de empresas extranjeras que de particulares ya que las mismas no deben ser constituidas con acciones al portador, sino mediante sociedades de acciones nominales, de manera que se pueda hacer un seguimiento concreto de las ganancias que se generan. En todo el mundo la legislación sobre la compra de tierras por parte de extranjeros no obedece a cuestiones xenófobas, sino a una política de los

estados que tiene que ver con el cuidado de los recursos naturales y con cuestiones de soberanía.

A partir de 1990, los responsables políticos del Estado nacional continuaron, juntamente con una mayor apertura económica y privatización de las empresas públicas, un proceso de desmantelamiento de los organismos y funciones de acción estatal que regulaban aspectos de la producción y comercialización agropecuarias.

Las políticas que por largos años se implementaron, dejaron de lado la planificación y el rol del Estado para orientar el desarrollo, a la vez que realizaban la acción del mercado y de las inversiones extranjeras. Los resultados alcanzados están a la vista: incremento de las desigualdades sociales, pérdida de la calidad de vida para una parte importante de la población y deterioro de los recursos naturales.

Abrir la discusión sobre políticas de Estado respecto al control de recursos es una tarea imprescindible.

El punto central del proyecto es fijar una política de estado sobre la propiedad de la tierra.

El proyecto no debe entenderse como una medida aislada, sino debe comprenderse en el marco de una política agropecuaria que se piense desde la noción de sustentabilidad económica, política y social.

El simple control de la compra de tierras por extranjeros si no va acompañado por otras normativas que regulen el uso y tenencia de los suelos, el control sobre los recursos naturales, el desarrollo de un modelo agropecuario inclusivo, no será suficiente y, como elemento negativo, sólo servirá para alimentar intereses xenófobos.

Cuando en el proyecto decimos “restricciones”, las estamos exponiendo en términos de una política de desarrollo sustentable desde el Estado. No hay país en el mundo que no fije su política acerca de la propiedad de los inmuebles rurales y, menos aún, que no tenga claramente delineada una política sobre tierras –colonización, utilización de tierras fiscales, uso y conservación racional del suelo, política de tierras para comunidades aborígenes, políticas en relación con la preservación de los recursos naturales tierra y agua–.

No es posible hablar de seguridad y soberanía alimentaria si no tenemos claridad en las políticas a seguir respecto al cuidado de nuestros recursos. Control no significa falta de libertades que desalientan las inversiones. Control significa un Estado que ejerza la soberanía y marque los caminos a transitar en pos de un desarrollo con equidad. Una mejor distribución de la riqueza y un uso responsable de los recursos es posible.

Por lo expuesto, solicitamos a los señores diputados nos acompañen en la aprobación del presente proyecto de ley.

Alicia Terada.

VI

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Asuntos Constitucionales y de Agricultura y Ganadería han considerado el mensaje 489 del 27 de abril de 2011 y proyecto de ley de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales, limitando la adquisición para los extranjeros, el proyecto de ley de la señora diputada Conti; el proyecto de ley de los diputados Orsolini, Forte, Urlich, Giubergia, Portela, Fiad, Álvarez (E. M.), Tunessi, Aspiazu, Alfonsín y Paroli; el proyecto de ley de los señores diputados Cuccovillo, Barrios y Benas; el proyecto de ley del señor diputado Fernández; el proyecto de ley de las señoras diputadas Carrió y García (S. R.); el proyecto de ley de la señora diputada Bertone; el proyecto de ley de los señores diputados Merlo, Thomas, Bianchi, Pérez (A. J.), Mouillieron, Ibarra (E. M.) y Carranza; el proyecto de ley de la señora diputada Chiquichano; el proyecto de ley del señor diputado Basteiro; el proyecto de ley de la señora diputada García (S. R.), Pérez (A.), Piemonte, Gil Lozano, Quiroz, Baldata y Ré; el proyecto de ley de los señores diputados Gribaudo y Pinedo; el proyecto de ley del señor diputado Obiglio; el proyecto del señor diputado Scalesi; el proyecto de los señores diputados Buryaile, Lanceta y Arbo; el proyecto de ley de los señores diputados Viale y Barrios; el proyecto de ley de la señora diputada Rodríguez (M. V.); el proyecto de ley del señor diputado Yoma; el proyecto de ley del señor diputado López Arias y el proyecto de la señora diputada Camaño y Ferrari, todos ellos sobre la misma temática, habiéndose tenido a la vista el proyecto de ley de la señora diputada Benas (327-D.-11); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RÉGIMEN PARA LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE TIERRAS RURALES POR PERSONAS EXTRANJERAS O CONTROLADAS POR PERSONAS EXTRANJERAS

Artículo 1° – *Objeto.* La presente ley establece el régimen legal aplicable a la adquisición de tierras rurales por personas físicas o jurídicas definidas como sujetos pasivos en el artículo 3° de la presente ley.

Art. 2° – *Concepto de tierra rural.* Se entiende por tierra rural a todo predio ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, independientemente de su destino.

Art. 3° – *Sujetos pasivos.* Son sujetos pasivos de la presente ley los siguientes:

- a) Personas físicas de nacionalidad extranjera, con excepción de aquéllas que hayan adquirido la na-

- cionalidad argentina y que posean una residencia en el país no inferior a diez (10) años corridos;
- b) Personas jurídicas constituidas en el extranjero;
 - c) Personas jurídicas constituidas en el país cuyo control accionario directo, pertenezca a personas físicas extranjeras;
 - d) Personas jurídicas que se encuentren controladas en forma directa por sociedades extranjeras en los términos del artículo 33 de la ley 19.550 de sociedades comerciales (t. o. decreto 481/84) y sus modificatorias;
 - e) Personas jurídicas que posean domicilio, sede de sus negocios o principal explotación o actividad, en el extranjero;
 - f) Personas jurídicas constituidas en el país o sociedades extranjeras regularizadas, cuyos órganos de control y administración estén integrados en su mayoría por ciudadanos extranjeros;
 - g) Personas jurídicas cuyas acciones no sean nominativas;
 - h) Personas jurídicas que en razón de procesos de fusión, adquisición, cambios en el control accionario de empresas o cualquier modificación en su estructura social, queden con posterioridad incluidas en algunos de los incisos precedentes;
 - i) Personas físicas y jurídicas mencionadas en el artículo 2º, incisos 2, 3 y 4 de la ley 21.382 de inversiones extranjeras;
 - j) Las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la ley de sociedades, y toda otra forma de colaboración empresaria de carácter accidental y provisoria que se regule en el futuro, cuando en ellas participen personas físicas o jurídicas extranjeras en una proporción que les otorgue el control de la sociedad, agrupación o unión transitoria.

Art. 4º – *Excepción*: Los sujetos pasivos podrán adquirir el dominio de tierras rurales, que no excedan, en forma continua o discontinua, de una unidad económica de producción, según la reglamentación establecida por cada provincia respecto del artículo 2.326 del Código Civil de la República Argentina. Las provincias que no hubieren determinado aún la superficie que comprende una unidad económica de producción, contarán con un plazo de un año desde la entrada en vigencia de la presente ley para hacerlo.

Art. 5º – *Actos comprendidos*: La prohibición de adquisición del dominio sobre las tierras rurales, incluirá además los siguientes actos:

- a) La constitución y transmisión del derecho real establecido en el libro III de los derechos rea-

les, título VIII del condominio, artículos 2.673 al 2.755, del Código Civil;

- b) La constitución de fideicomisos prevista por la ley 24.441;
- c) El derecho real de la superficie forestal creado por la ley 25.509;
- d) Cualquier otra forma jurídica aparente que produzca igual efecto económico al de los supuestos anteriores;
- e) Cualquier otra forma de derechos reales o personales que establezca la legislación argentina en virtud de los cuales deba entregarse el dominio de tierras rurales.

Art. 6º – *Deber de informar*. Los sujetos pasivos que sean titulares dominiales de tierras rurales, adquiridas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, deberán informar a la autoridad de aplicación, las características y circunstancias relacionadas con el derecho real del que sean titulares, presentando una declaración jurada, en un plazo que no exceda de ciento ochenta (180) días corridos de publicada la reglamentación de la presente ley. La omisión de hacerlo dentro del plazo previsto, será sancionada por la autoridad de aplicación previa intimación al cumplimiento, con una multa de \$ 10.000 (diez mil pesos) a \$ 50.000 (cincuenta mil pesos). Si dentro del plazo de quince (15) días corridos contados a partir de la notificación del acto de aplicación de la multa, el infractor la pagare voluntariamente y presentare la declaración jurada omitida, los importes señalados se reducirán de pleno derecho a la mitad, y la infracción no se considerará como un antecedente en su contra. En caso de no pagarse la multa o de no presentarse la declaración jurada, será de aplicación el procedimiento de ejecución fiscal que sea pertinente.

Art. 7º – *Relevamiento catastral*. La autoridad de aplicación deberá realizar un relevamiento catastral y dominial que determine la propiedad de las tierras rurales dentro del plazo de dos (2) años de entrada en vigencia de esta ley.

Art. 8º – *Responsabilidad notarial*. El escribano público será responsable del cumplimiento de las disposiciones de la presente ley en los actos que intervenga. En caso de duda sobre la calidad de sujeto pasivo de alguna de las partes intervinientes en una operación que requiera su actuación, el escribano podrá elevar una consulta a la autoridad de aplicación. El pronunciamiento administrativo deberá emitirse en un plazo que no exceda los treinta (30) días corridos desde la recepción de la consulta.

Art. 9º – *Nulidad*. La adquisición de tierras rurales por los sujetos pasivos, en violación a las disposiciones contenidas en esta ley, por cualquier título que fuese, será nula de nulidad absoluta. El Estado nacional, provincial o municipal y el ministerio público de la jurisdicción donde se localicen las tierras rurales, se

encuentran legitimados para iniciar las acciones correspondientes.

Art. 10. – *Contribución*. Los sujetos pasivos que al momento de la sanción de esta ley, sean titulares del dominio de tierras rurales, deberán pagar una contribución anual. Se tomará como base imponible de la contribución, el valor fiscal asignado a las referidas tierras rurales a los fines del pago del impuesto inmobiliario provincial.

La contribución anual surgirá de aplicar la alícuota del 5 por mil (5 %) sobre el monto de la base imponible.

La contribución será destinada al Fondo de Compensación Ambiental creado por el artículo 34 de la ley 25.675 de la Ley General del Ambiente.

Art. 11. – *Autoridad de aplicación*: El Ministerio del Interior de la Nación será la autoridad de aplicación de la presente ley.

Art. 12. – *Consejo Federal de Tierras Rurales. Creación*. Créase el Consejo Federal de Tierras Rurales que estará integrado por el Ministro del Interior, el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, el Ministro de Agricultura, Ganadería y Pesca, y representantes de todos los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Art. 13. – *Consejo Federal de Tierras Rurales. Funciones*. El Consejo Federal de Tierras Rurales tendrá como funciones:

- a) Formular las políticas relativas a la adquisición de tierras rurales por personas físicas y jurídicas de nacionalidad extranjera;
- b) Asesorar en todo proyecto de reglamentación de las disposiciones de la presente ley o propuesta de modificación de esta norma;
- c) Requerir a los registros de la propiedad inmueble, de catastro nacionales y provinciales, y a la Inspección de Justicia de la Nación y de las provincias, toda información necesaria para el cumplimiento del objeto de esta ley;
- d) Realizar un informe anual de actualización de la nómina de personas físicas o jurídicas que reúnan la calidad de sujetos pasivos de la presente ley conforme su artículo 3º, y que sean titulares dominiales de tierras rurales, adquiridas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley;
- e) Efectuar o encomendar estudios e investigaciones de interés común, asegurando un completo, regular y actualizado intercambio de documentación oficial, informes, estadísticas y publicaciones, entre sus miembros;
- f) Asesorar a la autoridad de aplicación en todo asunto vinculado a la ejecución de esta ley;
- g) Realizar las demás actividades necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

Art. 14. – *Reglamento*. El Consejo Federal de Tierras Rurales dictará su propio reglamento interno de funcionamiento y organización. A sus reuniones pueden ser llamados a participar con fines de asesoramiento y consulta funcionarios públicos nacionales y provinciales, académicos, expertos y técnicos cuya concurrencia resulte de interés a juicio del consejo. El consejo podrá arbitrar mecanismos de participación ciudadana, mediante el procedimiento reglado en el decreto 1.172/03, anexos I y V.

Art. 15. – *Zonas de seguridad*. Sustitúyese el texto del artículo 4º del decreto ley 15.385/44 modificado por ley 23.554, por el siguiente:

Artículo 4º: Los inmuebles ubicados en la zona de seguridad podrán ser adquiridos exclusivamente por ciudadanos argentinos nativos. La Comisión Nacional de Zonas de Seguridad ejercerá en dicha zona la policía de radicación con relación a las transmisiones de dominio, arrendamiento o locaciones, o cualquier forma de derechos reales o personales en virtud de los cuales debe entregarse la posesión o tenencia de inmuebles, a cuyo efecto acordará o denegará con carácter previo las autorizaciones correspondientes. No puede adquirirse por prescripción el dominio de los bienes inmuebles urbanos o rurales del Estado nacional, provincial o municipal situado dentro de los límites de zonas de seguridad.

Art. 16. – *Orden público*. La presente ley rige en todo el territorio de la Nación, con carácter de orden público.

Art. 17. – *Disposición transitoria*. Delégase en el Poder Ejecutivo, y por el plazo de un (1) año, y en materia determinada de administración, el dictado de la normativa que regule la integración, composición, administración y destino del fondo creado en el artículo 34 de la ley 25.675, Ley General del Ambiente, conforme las siguientes bases: a) El fondo será administrado por la autoridad competente de cada jurisdicción conforme lo regula la ley 25.675 y se distribuirá anualmente entre las distintas jurisdicciones; b) La autoridad nacional de aplicación arbitrará los medios necesarios para efectivizar controles integrales vinculados a la fiscalización y auditoría por parte de la Auditoría General de la Nación y la Sindicatura General de la Nación, según lo dispuesto por la ley 24.156; c) El fondo estará destinado a garantizar la calidad ambiental, la prevención y mitigación de efectos nocivos o peligrosos sobre el ambiente, la atención de emergencias ambientales; asimismo, a la protección, preservación, conservación o compensación de los sistemas ecológicos y el ambiente; d) La administración del fondo realizará anualmente un informe del destino de los fondos transferidos durante el ejercicio anterior, en el que se detallarán los montos por provincias; y e) Las jurisdicciones que hayan recibido aportes del fondo, deberán remitir anualmente a la autoridad nacional de aplicación un informe que detalle el uso y destino de los fondos recibidos.

Art. 18. – *Reglamentación.* El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de ciento ochenta (180) días.

Art. 19. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 13 de diciembre de 2011.

Jorge R. Yoma.

INFORME

Honorable Cámara

Esta propuesta de dictamen tiene como objeto limitar la titularidad de dominio sobre tierras rurales a personas físicas y jurídicas extranjeras, o nacionales controladas en forma directa por extranjeros, los cuales sólo podrán adquirir una unidad económica de producción, establecida en el artículo 2.326 del Código Civil. Asimismo, se incluyen dentro de las limitaciones: la constitución y transmisión del derecho real de condominio, la constitución de fideicomisos de la ley 24.441, el derecho real de la superficie forestal creado por la ley 25.509 y cualquier otra forma jurídica aparente que produzca igual efecto económico al de los anteriores.

Se establece como única excepción a las restricciones mencionadas anteriormente, el caso de extranjeros que hayan adquirido la ciudadanía y posean una residencia en el país no inferior a 10 años corridos.

Se impone la obligación de presentar una declaración jurada a las personas físicas y jurídicas extranjeras que sean titulares de tierras rurales, ante la autoridad de aplicación a fin de conocer las circunstancias relacionadas con el derecho real del que son titulares. Se ha establecido un plazo razonable de 180 días para la realización del citado relevamiento, teniendo en consideración las expresiones de las entidades y organismos públicos vinculados a esta tarea. En concordancia, y como complemento, se establece la obligatoriedad de la autoridad de aplicación de realizar un relevamiento catastral y dominial, cuyo plazo de realización se fija en dos años desde la entrada en vigencia de la ley. La finalidad de estas obligaciones es contar con información específica de la situación registral de la propiedad rural en manos de extranjeros.

Se ha considerado conveniente establecer como autoridad de aplicación al Ministerio del Interior.

Por otra parte, se crea un organismo con competencias específicas en la materia, el Consejo Federal de Tierras Rurales que será integrado por los ministros de las siguientes carteras: Interior, Justicia y Derechos Humanos, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación y representantes de los catastros de las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El objetivo de esta norma es favorecer el carácter federal de esta entidad, al prever la participación de todas las provincias como titulares en sus jurisdicciones del poder de policía inmobiliaria catastral.

Asimismo, se establece expresamente que los inmuebles ubicados en zonas de seguridad, podrán ser adquiridos exclusivamente por ciudadanos argentinos nativos.

La ley proyectada no sólo procura evitar la adquisición de tierras rurales por parte de personas extranjeras, o nacionales controladas en forma directa por extranjeros, sino que también tiene por objeto desalentar la conservación de la propiedad por parte de aquéllos que reúnan las calidades para ser sujetos pasivos de esta ley, y que al momento de su sanción, sean titulares del dominio de tierras rurales. Con ese sentido, se crea una contribución anual, cuya alícuota se aplica sobre el valor fiscal asignado a las referidas tierras rurales, a los fines del pago del impuesto inmobiliario provincial. Esta contribución será destinada al Fondo de Compensación Ambiental creado por el artículo 34 de la ley 25.675 de la Ley General del Ambiente; el que será administrado por la autoridad competente de cada jurisdicción y se distribuirá anualmente entre las distintas jurisdicciones.

Por todo lo expuesto es que las comisiones propician el presente dictamen.

Jorge R. Yoma.

ANTECEDENTES

1

Buenos Aires, 27 de abril de 2011.

Al Honorable Congreso de la Nación.

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad a fin de someter a su consideración el presente proyecto de ley de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales.

En forma liminar, cabe dejar expresa constancia que el proyecto que se propicia en ningún modo resulta una legislación xenofóbica, prohibitiva o refractaria a las inversiones extranjeras responsables, siendo un modelo utilizado por numerosas legislaciones en el derecho comparado, asegurando que los recursos, vitales en el siglo XXI, sigan en órbita y en competencia nacional, sin que signifique desalentar la inversión extranjera.

Siendo la tierra un recurso estratégico natural escaso y no renovable, de significación estratégica para el desarrollo humano y social, se impone dictar una legislación tuitiva, para impedir la consolidación de procesos que, de ser librados a su propia dinámica, podrían comprometer gravemente el desarrollo, la soberanía nacional y la titularidad del pueblo argentino sobre sus recursos estratégicos no renovables.

Las decisiones nacionales sobre la titularidad, tenencia y uso de las tierras rurales se inscriben dentro del derecho a la libre determinación de los pueblos así como su derecho a la independencia económica, y a la fijación de las formas de explotación y distribución de lo producido con sus riquezas y recursos naturales, tal

como lo establece el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, incorporado con jerarquía constitucional a nuestra Carta Magna (artículo 75, inciso 22) luego de la reforma constitucional del año 1994.

Las disposiciones del pacto internacional se corresponden con los objetivos señalados en la nueva cláusula del progreso (artículo 75, inciso 19, de la Constitución Nacional), en tanto dispone “proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social, a la productividad de la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores, a la defensa del valor de la moneda, a la investigación y al desarrollo científico y tecnológico, su difusión y aprovechamiento”, y “proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio...”.

Asimismo, el artículo 21 del Pacto de San José de Costa Rica, Convención Americana sobre Derechos Humanos, establece: “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social...”, formulación normativa de igual imperatividad que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Por otra parte, en cuanto a la apropiación de las tierras se refiere, se registra en nuestro país y en otros países con tierras aptas para la producción un fuerte proceso de adquisición de grandes extensiones por parte de capitales financieros transnacionales, el que se vio intensificado en los últimos años, a raíz de la especulación desatada con motivo de la variación de los precios de los productos primarios en el mercado internacional.

Esta circunstancia, de profundas consecuencias para el desarrollo futuro de los mercados alimentarios, en especial de los países emergentes, así como la preservación de recursos naturales, escasos y no renovables, a nivel internacional, como lo son la tierra y el agua dulce, ya ha dejado de ser una cuestión de tratamiento sólo individual de determinados países y ha pasado a ser, también, una cuestión de tratamiento por parte de la Organización de las Naciones Unidas.

Nuestro país, como ya se ha señalado, no es ajeno a este proceso de adquisición, o de interés por adquirir, grandes superficies de tierras rurales.

Prueba de ello, y sobre la base de información elaborada por técnicos e investigadores individuales, así como de trabajos elaborados por entidades gremiales agropecuarias, a partir de la década del 90 habrían pasado a manos de capitales extranjeros tierras rurales en diecinueve (19) de nuestras provincias.

La protección de propietarios y productores agropecuarios argentinos impone adoptar una decisión estratégica que preserve la propiedad y tenencia de las tierras en manos de productores agropecuarios nacionales, posibilitando un desarrollo tecnológico propio que acreciente nuestra capacidad agroindustrial y nos proyecte como productores alimentarios.

La inversión extranjera debe ser orientada a la creatividad agroindustrial, al mejoramiento de los rendimientos y la calidad de los productos agropecuarios, preservando las aptitudes de las tierras rurales, excluyéndolas como recursos estratégicos susceptibles de ser aplicados como inversión.

El espíritu y la letra del proyecto no sólo apuntan a regular un previsible incremento de la propiedad extranjera, sino a la necesidad de limitar un proceso de concentración de grandes extensiones de tierras en manos de capitales financieros que, de profundizarse, compromete objetivos estratégicos vinculados al desarrollo nacional y a la calidad de vida de los habitantes del país.

Por otra parte, cabe señalar que no sólo los factores sociales y económicos legitiman la presente iniciativa. También desde el punto de vista político el presente proyecto de ley procura afianzar una sociedad más equitativa y democrática.

El presente proyecto se apoya en los pactos internacionales y en el derecho comparado, los cuales imponen estrictas prohibiciones, restricciones y límites a la adquisición de tierras por parte de extranjeros.

Este proyecto de ley se formula en un marco, en el que el gobierno nacional desarrolla una visión estratégica del Estado, a partir de la renovación y de la reconstrucción de las políticas públicas, tendientes a reconocer el valor del trabajo y la producción, con valor agregado en la República Argentina.

La norma propuesta se sustenta en los fundamentos y principios constitucionales antes enunciados, abarcando las siguientes áreas temáticas:

1. Definición de los ámbitos territorial y personal en los que será aplicable la presente normativa.
2. Limitación a la propiedad y tenencia extranjera de las tierras rurales, siendo el capítulo central de la normativa propuesta, siguiendo al derecho comparado y teniendo en cuenta los diversos proyectos sobre la materia presentados en el Honorable Congreso Nacional.

En efecto, los límites al dominio o tenencia por extranjeros –si no su taxativa prohibición– de tierras rurales han sido establecidos por disposiciones normativas adoptadas por diversos países, como por ejemplo en la República Francesa (ley 85-30; 9-1-85); la Ley de Reforma Agraria de Andalucía 8/84 y su modificatoria 19/95, ambas del Reino de España; la República Federativa del Brasil, a través de sus disposiciones constitucionales y leyes 5.709, 8.629 y 9.272; la República de Costa Rica, por la ley 2.825, de Tierras y Colonización; la República Italiana a través de las leyes 411 y 499 (1996); la República del Perú por la ley 26.505, de Inversiones Privadas en Tierras; Australia, a través de la Lands Adquisition (Défense); el Estado Plurinacional de Bolivia por la Ley del Servicio Nacional de la Reforma Agraria; Canadá, por la Loi Concernant L'expropriation; el Reino Unido de Gran

Breña e Irlanda del Norte a través de The New Land Law, y los Estados Unidos de América por The Federal Land Policy and Management Act (1976, sección 501), entre otras normativas.

Debe resaltarse, a los efectos de determinar los alcances de los tratados bilaterales de inversión celebrados por nuestro país, que este proyecto de ley excluye del concepto de inversión la compraventa o adquisición de derechos sobre las tierras rurales, toda vez que se trata de un recurso natural no renovable que es de titularidad del Estado, nacional o provincial, o de los habitantes de la República Argentina. En consecuencia, se procura efectivizar el derecho irrenunciable del gobierno nacional al ejercicio de su soberanía y la preservación de la titularidad de los pueblos sobre sus recursos y riquezas naturales.

Se ha establecido una cláusula interpretativa acerca del alcance del término “inversión” utilizado en el presente proyecto de ley, según el cual no se entenderá por inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso que aporta el país que recibe la inversión, formulación normativa que permite eximir al Estado argentino de cualquier tipo de responsabilidad internacional en virtud de las restricciones aquí previstas, sin generar sometimiento alguno a los mecanismos de solución de diferendos previstos en el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (CIADI), en razón de que la tierra rural constituye un recurso estratégico no renovable que la ley tutela resguardando el interés nacional.

La propuesta sobre la inteligencia asignable al concepto de inversión contenido en el presente proyecto de ley ha sido adoptada, recientemente, en el Seminario Internacional de Comercio Exterior, celebrado en la ciudad de Quito, República del Ecuador, del 31 de enero al 2 de febrero de 2011, organizado por el Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio e Integración y el Instituto de Altos Estudios Nacionales del mencionado país, recomendación girada a la Secretaría Ejecutiva de la Unión de Naciones Suramericanas (UNASUR) para su adopción e implementación en los países de Latinoamérica y el Caribe.

La aplicación de un tratado internacional de carácter comercial se encuentra condicionada a su compatibilidad con las normas del derecho público contenidas en la Constitución Nacional. En este sentido, las previsiones contenidas en el artículo 75 de nuestra Carta Magna, en lo que hace a proveer al desarrollo de la productividad económica con el fin de lograr el crecimiento armónico de la Nación, y la regulación de las tierras que invisten un interés sensible, restringiendo la propiedad en zonas de frontera o sujetas a especiales criterios de interés estratégico nacional, importan un ejercicio de soberanía no susceptible de limitación por acuerdos internacionales basados en el fomento y atracción de inversiones extranjeras. De otro modo resultaría afectada la política internacional de la República Argentina, según el dispositivo del artículo

27 de la Constitución Nacional, en tanto los tratados de comercio e inversión desplegarían efectos contrarios a los principios de derecho público establecidos en nuestra Carta Magna.

Esta interpretación es perfectamente compatible con el dispositivo previsto en el artículo 27 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, pues de lo que aquí se trata es de jerarquizar una facultad excluyente de la Nación, como es el ejercicio pleno de su soberanía territorial y de la potestad regulatoria sobre sus recursos estratégicos no renovables.

3. Regulación de la realización de un relevamiento catastral y dominial de todas las tierras rurales, a cuyo fin se crea en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos el Registro Nacional de Tierras Rurales, a cuyo cargo estará dicho censo, al que se le fija como fecha del primer producido el 1º de enero de 2010, debiendo la futura reglamentación establecer la periodicidad de los relevamientos catastrales y dominiales.

Debe destacarse que sin este relevamiento catastral y dominial no puede regularse, fehacientemente, la limitación del dominio o tenencia extranjera sobre las tierras rurales alcanzadas por este proyecto.

4. Creación del Consejo Interministerial de Tierras Rurales como autoridad de aplicación de la normativa propuesta bajo la presidencia del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos e integrado por diversas áreas ministeriales y organismos centralizados y descentralizados de la administración pública comprendidos por la temática de la ley.

5. El presente proyecto de ley no afecta derechos adquiridos y sus disposiciones se aplicarán desde su entrada en vigencia.

Por todo lo expuesto, se eleva para su consideración el presente proyecto de ley.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

Mensaje 489

CRISTINA FERNÁNDEZ DE KIRCHNER.

Aníbal D. Fernández. – Julio C. Alak. – Julián A. Domínguez.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

PROTECCIÓN AL DOMINIO NACIONAL
SOBRE LA PROPIEDAD, POSESIÓN
O TENENCIA DE LAS TIERRAS RURALES

CAPÍTULO I

Ámbito territorial y personal de aplicación de la ley

Artículo 1º – La presente ley rige en todo el territorio de la Nación Argentina, con carácter de orden público.

Debe ser aplicada según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno federal, provincial y municipal, a todas las personas, físicas y jurídicas que, por sí o por interpósita persona, posean tierras con destino rural, sea para usos o producciones agropecuarias, forestales, turísticas u otros usos rurales. A los efectos de la presente ley se entenderá por tierras rurales a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino.

CAPÍTULO II

Objeto

Art. 2° – Configura el objeto de la presente ley:

- a) Determinar la titularidad, catastral y dominial, situación de posesión o tenencia, bajo cualquier título o situación de hecho de las tierras rurales, y establecer las obligaciones comunes y particulares que nacen del dominio, posesión o tenencia de dichas tierras, conforme las previsiones de la presente ley;
- b) Regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad de tierras rurales, cualesquiera sea su destino de uso o producción.

CAPÍTULO III

De los límites al dominio u ocupación extranjera sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales

Art. 3° – A los efectos de la presente ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad de las tierras rurales toda adquisición, transferencia, cesión de derechos, cualesquiera sea la forma o extensión temporal de los mismos, a favor de:

- a) Personas físicas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en territorio de la Nación Argentina;
- b) Personas jurídicas constituidas conforme las leyes societarias de la Nación Argentina o del extranjero, cuyo capital social, en proporción superior al cincuenta y un por ciento (51 %), sea de titularidad de personas físicas o jurídicas, de nacionalidad extranjera, en las condiciones descriptas en el inciso precedente. Asimismo quedan incluidas en este precepto:

1. Las personas jurídicas, cualquiera sea su tipicidad social, que se encuentren en posición de vinculadas o controladas por cualquier forma societaria o cooperativa extranjera, de conformidad con las limitaciones previstas en esta ley, en un porcentaje mayor al veinticinco por ciento (25 %), o tengan los votos necesarios para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario.

2. Las personas jurídicas extranjeras que participen en más de un veinticinco por ciento (25 %) del capital de otra sociedad, en los términos previstos en el artículo 33 de la ley 19.550 (t. o. 1984) y sus modificaciones.
3. Aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que sin acreditar formalmente calidad de socios actúan en una sociedad como si lo fueren.
4. Las sociedades que hayan emitido obligaciones negociables o debentures y ello permita a su legítimo tenedor acrecer en sus tenencias accionarias o convertirlas en acciones en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25 %), y se trate de personas físicas o jurídicas extranjeras.
5. Cuando se transfiera la propiedad, bajo cualquiera de las formas previstas en las leyes vigentes, en virtud de un contrato de fideicomiso y cuyos beneficiarios sean personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en esta ley.
6. Las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la Ley de Sociedades, y toda otra forma de colaboración empresarial de carácter accidental y provisoria que se regule en el futuro, cuando en ellas participen personas físicas o jurídicas extranjeras en proporción mayor al autorizado en esta ley.

Art. 4° – La reglamentación determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución.

Art. 5° – Queda prohibida la figuración aparente de personas físicas de nacionalidad argentina a los fines de configurar la titularidad ficta para infringir las previsiones de esta ley. Todo contradocumento, formalizado en instrumento público o privado, que contravenga lo aquí dispuesto, es nulo de nulidad total, absoluta e insanable.

Art. 6° – La infracción a estas disposiciones aparejará la nulidad total, absoluta e insanable del instrumento jurídico que habilitó el ingreso a la titularidad de las tierras, 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 a quiénes hicieran entrega de las tierras u otorgaren instrumentos, públicos o privados, que conformaren el obrar antijurídico, los que responderán en forma personal y con su patrimonio por las consecuencias dañosas de estos actos.

Art. 7° – Se establece en el veinte por ciento (20 %) el límite a toda titularidad de dominio de tierras rurales en el territorio nacional respecto de las personas y supuestos regulados por este capítulo.

Art. 8° – En ningún caso las personas físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, podrán superar el treinta por ciento (30 %) del porcentual asignado en el artículo precedente a la titularidad extranjera sobre tierras rurales.

Art. 9° – Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 has), cualquiera sea su lugar de ubicación, y su cómputo se determinará por la autoridad de aplicación sobre la totalidad de las tierras rurales de dicho titular en el territorio nacional, atendiendo, asimismo, a los siguientes parámetros complementarios:

- a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren;
- b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación;
- c) La situación de titularidad del dominio de otras tierras rurales del pretense adquirente.

Art. 10. – A los fines de esta ley y atendiendo a los tratados bilaterales de inversión (TBI) suscriptos por la República Argentina y que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta ley, no se entenderá como inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país que recibe la inversión.

Art. 11. – Los propietarios de tierras, personas físicas o jurídicas, que invistan la condición de extranjeros, conforme lo determina la presente ley, deberán dentro del plazo de ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, proceder a la denuncia ante la autoridad de aplicación de dicha titularidad.

Art. 12. – Para la adquisición de un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por una persona comprendida en esta ley, se requiere el consentimiento previo del Ministerio del Interior.

CAPÍTULO IV

Del Registro Nacional de Tierras Rurales

Art. 13. – Créase el Registro Nacional de Tierras Rurales en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, el que tendrá la facultad de requerir a las dependencias provinciales competentes en registración y catastro inmobiliarios, la información necesaria para el cumplimiento de su función.

Art. 14. – Se dispone la realización de un relevamiento catastral y dominial que determine la propiedad de las tierras rurales, conforme las disposiciones de la presente ley, tomando como fecha de configuración del relevamiento la situación existente al 1° de enero de 2010.

El relevamiento de las tierras rurales se realizará dentro de los ciento ochenta (180) días de la entrada en vigencia de la presente ley.

CAPÍTULO V

Autoridad de aplicación

Art. 15. – Créase el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, el que será presidido por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y conformado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de Gabinete de Ministros, por el Ministerio de Defensa y por el Ministerio del Interior, con competencia para solicitar la colaboración de otros organismos de la administración centralizada y descentralizada, nacional y provinciales.

Art. 16. – La presente ley no afecta derechos adquiridos y sus disposiciones entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

CRISTINA FERNÁNDEZ DE KIRCHNER.

Aníbal D. Fernández. – Julio C. Alak. – Julián A. Domínguez.

2

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RÉGIMEN DE RESTRICCIONES Y LIMITACIONES A LOS DERECHOS REALES, U OTRAS FORMAS JURÍDICAS SIMILARES SOBRE TIERRAS RURALES, QUE SE CONSTITUYAN O TRANSMITAN A FAVOR DE PERSONAS EXTRANJERAS NO RESIDENTES

Artículo 1° – *Finalidad.* El presente régimen tiene por finalidad:

1. Preservar los recursos del territorio nacional evitando el excesivo dominio, posición dominante y cualquier otro supuesto de concentración dominial sobre tierras rurales por las que esos inmuebles queden sometidos a personas extranjeras no residentes.
2. Configurar bases para el ordenamiento ambiental que resguarden los intereses nacionales.
3. Asegurar que todos los habitantes gocen del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras.
4. Proveer a la utilización racional de los recursos naturales; a la preservación del patrimonio natural, cultural y la diversidad biológica.

5. Afianzar la seguridad en zonas de frontera.

Art. 2º – *Objeto*. Quedarán sujetos a las restricciones y limitaciones del presente régimen, los siguientes actos jurídicos:

- a) La constitución y transmisión de los derechos reales contemplados por la ley civil argentina sobre tierras rurales cuyo adquirente y/o beneficiario sea alguno de los sujetos enumerados en el artículo 3º de la presente ley;
- b) Cualquier otro tipo de derecho real o personal que establezca la legislación argentina en virtud de los cuales deba entregarse la posesión o tenencia de tierras rurales a cualquiera de los sujetos enumerados en el artículo 3º de la presente ley;
- c) Cualquier otra forma jurídica aparente que produzca igual efecto económico al de los supuestos anteriores.

Art. 3º – *Sujetos pasivos*. Los sujetos pasivos del presente régimen son los comprendidos en cualquiera de las clases que a continuación se enumeran:

- a) Persona física de nacionalidad extranjera cuya residencia en el país tenga una antigüedad menor a diez (10) años;
- b) Persona física de nacionalidad extranjera no residente;
- c) Persona jurídica constituida en el extranjero que realice en el país actos aislados o que ejerza en forma habitual los actos comprendidos en su objeto social, establezca sucursal, asiento o cualquier otra especie de representación permanente de conformidad con el artículo 118 de la ley 19.550 (t. o. decreto 481/84) y sus modificatorias, a la que se le atribuirá la nacionalidad del país en el que se constituyó;
- d) Persona jurídica constituida en territorio argentino que sea subsidiaria de empresa extranjera, a la que se atribuirá la nacionalidad de esta última;
- e) Persona jurídica controlada por empresa extranjera o vinculada a ella en los términos del artículo 33 de la ley 19.550 (t. o. decreto 481/84) y sus modificatorias, a la que se atribuirá la nacionalidad de la controlante o vinculada;
- f) Persona jurídica que posea domicilio o sede principal de sus negocios en el extranjero, a la que se atribuirá la nacionalidad del país del domicilio o sede principal de sus negocios;
- g) Persona jurídica que tenga por propietarios a extranjeros o esté integrada en su estructura jurídica de dominio, dirección y administración

por personas extranjeras que actúen por sí o por intermediarios ostensible o simuladamente, a la que se le atribuirá la nacionalidad de la mayoría de los propietarios o de los directores y administradores;

- h) Persona jurídica que en razón de fusiones, adquisiciones cambios en el control accionario de empresas queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en los incisos d) a g) del presente artículo.

Art. 4º – *Supuestos especiales*. Los sujetos comprendidos en cualquiera de las clases que a continuación se enumeran podrán ser excluidos del presente régimen por la autoridad de aplicación:

- a) Persona física de nacionalidad extranjera que haya contraído matrimonio con ciudadano argentino con cinco (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia continua y efectiva en el país por igual término;
- b) Persona física de nacionalidad extranjera que posea tierras rurales dedicadas a la producción y demuestre residencia continua y efectiva mayor a cinco (5) años en el país;
- c) Persona física o jurídica que posea nacionalidad de países del Mercado Común del Sur, salvo lo preceptuado en el artículo 5º de esta ley.

Art. 5º – *Alcance de las restricciones y limitaciones*. Los alcances materiales y geográficos de las restricciones y limitaciones impuestas por el presente régimen son los que a continuación se enuncian:

- a) Las tierras rurales a que accedan los sujetos pasivos no podrán extenderse ni afectar fuentes de materias primas, humedales, cuencas hídricas imbríferas y otros recursos naturales cuando así lo establezcan las autoridades locales;
- b) Las tierras rurales a que accedan los sujetos pasivos mencionados en el artículo 3º no podrán extenderse sobre las zonas de seguridad de fronteras en los términos en que esas zonas se definen en el decreto ley 15.385, ratificado por la ley 12.913, y de conformidad con las bases jurídicas, orgánicas y funcionales de la defensa nacional establecidas por la ley 23.554;
- c) La superficie total de las tierras rurales a que acceda un sujeto pasivo no podrá exceder, en forma continua o discontinua, a una unidad económica de producción, según la reglamentación establecida por cada provincia respecto del artículo 2.326 del Código Civil.

Las provincias que no hubieren determinado aún la superficie que comprende una unidad económica de producción contarán con un plazo de noventa (90) días, desde la entrada en vigencia de la presente ley, para hacerlo. Vencido dicho término, la autoridad de aplicación fijará dicha

superficie a los fines de la aplicación de la presente ley.

- d) La superficie total de las tierras rurales a que acceda el conjunto de los sujetos pasivos no podrá exceder de un cuarto de la superficie rural de los municipios o comunas donde se sitúen;
- e) La superficie total de las tierras rurales pertenecientes al conjunto de los sujetos pasivos de la misma nacionalidad no podrá exceder el cuarenta por ciento (40 %) de la superficie rural de los municipios o comunas donde se sitúen.

Art. 6° – *Excepciones.* Podrán exceptuarse de este régimen los derechos constituidos o transmitidos sobre tierras rurales en favor de organizaciones no gubernamentales internacionales que acrediten antecedentes reconocidos cuando esos bienes estén afectados al desarrollo de proyectos de conservación y protección de recursos naturales aprobados por las autoridades locales competentes en esa materia.

Art. 7° – *Orden público - Nulidad absoluta.* El presente régimen es de orden público. Contra todo acto de constitución o transmisión de derechos que se autorice en violación de esta ley y contra toda forma jurídica que pretenda oponerse a ella, operará de pleno derecho la nulidad absoluta.

Art. 8° – *Acceso a la información - Sistema de información geográfico.* Las reparticiones responsables del Registro de Propiedad Inmueble y del catastro en cada jurisdicción local deberán asegurar el acceso a la información necesaria para cumplir el presente régimen. Asimismo, esas reparticiones deberán implementar el sistema de información geográficamente referenciado correspondiente a su jurisdicción dentro del plazo de un (1) año a partir de la publicación de la presente ley.

Art. 9° – *Agentes obligados.* Los notarios serán responsables del cumplimiento de las disposiciones de la presente ley por los actos que ante ellos se celebren.

Art. 10. – *Legitimación activa.* Los Estados nacional, provincial y municipal, y los defensores del Pueblo de cada jurisdicción tendrán legitimación activa para interponer y tramitar las acciones judiciales pertinentes contra los actos prohibidos y/o restringidos por esta ley y para obtener la nulidad de los mismos.

Art. 11. – *Reglamentación y normas complementarias.* El Poder Ejecutivo nacional tendrá un plazo de noventa (90) días, a partir de la publicación de esta ley, para reglamentarla. Las jurisdicciones locales tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días, a partir de la publicación de esta ley, para dictar las medidas necesarias para su implementación.

Art. 12. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Diana B. Conti.

3

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RESTRICCIONES Y LÍMITES A LA ADQUISICION DEL DOMINIO DE INMUEBLES RURALES

TÍTULO I

Inmuebles comprendidos. Concepto

Artículo 1° – Para los efectos de esta ley, se conceptúa como inmueble rural a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, cualquiera sea su localización y/o destino.

Art. 2° – Quedan exceptuados de esta ley aquellos inmuebles cuyo destino único fuere la actividad industrial y/o vivienda con residencia permanente y así lo demostraren previamente a su adquisición ante la autoridad de aplicación.

TÍTULO II

Condiciones y requisitos personales y societarios

Art. 3° – Es prohibida de nulidad absoluta la adquisición de inmuebles rurales por personas extranjeras, físicas no residentes o jurídicas no autorizadas para funcionar en el país.

Art. 4° – Se encuentran comprendidas dentro de las restricciones y limitaciones de esta ley las personas físicas extranjeras residentes en el país; las personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en la República Argentina, y las personas jurídicas argentinas de la cual participen, a cualquier título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan, en forma individual o en su conjunto, mayoría del capital social y/o de votos, y/o residan o tengan su sede en el exterior.

Art. 5° – Las personas comprendidas en el artículo 4° sólo podrán adquirir por sí y/o en condominio inmuebles rurales que no excedan en forma continua o discontinua a una unidad económica de producción, según la reglamentación establecida por cada provincia respecto del artículo 2.326 del Código Civil.

Las provincias que no hubieren determinado aún la superficie que comprende una unidad económica de producción contarán con un plazo de noventa (90) días desde la entrada en vigencia de la presente ley para hacerlo. Vencido dicho término, la autoridad de aplicación fijará dicha superficie a los fines de la aplicación de la presente ley.

Art. 6° – La prohibición o limitación en la adquisición de tierras se extiende a cualquier tipo de modificación en la titularidad del dominio, quedando comprendidas la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de persona jurídica nacional en persona jurídica extranjera o cualquier otro tipo de modificación.

Sin perjuicio de los requisitos y condiciones que se establecen, las sociedades titulares de inmuebles rurales

deberán ajustarse al siguiente régimen específico al momento de la adquisición:

- No serán filiales ni subsidiarias ni podrán estar controladas o dirigidas por persona física o jurídica extranjera.
- Los socios deben ser personas físicas.
- Las acciones serán nominativas y no podrán emitirse debentures.
- Sólo podrán adquirir inmuebles rurales destinados o vinculados al cumplimiento de su objeto social.

Art. 7° – La suma de las áreas rurales pertenecientes a personas extranjeras, físicas o jurídicas comprendidas en el artículo 4° de esta ley, no podrán exceder de un cuarto de la superficie rural de los municipios o comunas donde se sitúen.

Dichas personas físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera no podrán ser, en su conjunto, titulares de más del 40 % de la superficie referida.

Art. 8° – Toda adquisición deberá realizarse previa demostración ante la autoridad de aplicación de la capacidad patrimonial acorde con la inversión a efectuar y el origen de los fondos.

Art. 9° – Con carácter de excepción y con la conformidad de la autoridad de aplicación nacional podrán adquirir tierras los extranjeros que tengan cónyuge o descendientes argentinos y aquellos que ya posean tierras dedicadas a la producción y demuestren residencia efectiva mayor a diez (10) años en el país.

TÍTULO III

Autoridad de aplicación. Régimen sancionatorio

Art. 10. – El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca será la autoridad competente para la interpretación, reglamentación y de aplicación del presente régimen legal.

Crearé y llevará a su cargo el registro de los inmuebles rurales de titularidad de extranjeros y de sociedades.

Art. 11. – Toda adquisición por extranjeros o sociedades en los términos de esta ley deberá comunicarse al citado ministerio por el escribano actuante, dentro del plazo de 30 días de inscrita la escritura traslativa del dominio, bajo apercibimiento de nulidad absoluta.

Los registros de la propiedad provinciales llevarán un registro especial de las adquisiciones de tierras rurales por las personas mencionadas en esta ley.

Art. 12. – La adquisición de inmueble rural que viole las prescripciones de esta ley es nula de pleno derecho. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes.

Resuelta la nulidad, el vendedor estará obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Art. 13. – Las sociedades anónimas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas al inicio de la vigencia de la ley contarán con un plazo de seis (6) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales de su propiedad.

Obligatoriamente, dichas sociedades deberán convertir sus acciones en nominativas y ajustarse al cumplimiento de los requisitos de ley.

Las que así no lo hicieran dentro del plazo de un año del inicio de la vigencia de esta ley quedarán sujetas a disolución.

Art. 14. – Toda modificación societaria posterior a la adquisición que altere el régimen específico de titularidad de inmuebles rurales deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de treinta (30) días.

A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de sesenta (60) días para su adecuación a los requisitos de ley.

La violación a esta ley y/o el incumplimiento de adecuación producirá como sanción la pérdida de dominio en favor del Estado nacional, sin derecho a indemnización alguna.

TÍTULO IV

Registro Nacional de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales

Art. 15. – Créase el Registro Nacional de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales, el que dependerá del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca.

Art. 16. – La inscripción en dicho registro será anual y obligatoria y comprenderá a todos los productores agropecuarios y/o titulares de predios rurales en los términos de su reglamentación.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Pablo E. Orsolini. – Ulises J. Forte. – Carlos Urlich. – Elsa M. Álvarez. – Mario R. Fiad. – Agustín A. Portela. – Miguel A. Giubergia. – Juan P. Tunessi. – Lucio B. Aspiazu. – Ricardo Alfonsín. – Juan F. Casañas. – Raúl O. Paroli.

4

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RESTRICCIONES A LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PARTE DE EXTRANJEROS

Artículo 1° – Restrinjase la compra de bienes inmuebles por parte de personas de existencia visible extranjeras, de personas jurídicas extranjeras, de personas jurídicas con accionistas mayoritarios o minoritarios todas ellas extranjeras, o de personas de existencia visible o jurídicas nacionales con asociaciones con extranjeras, o de personas nacionales que estuvieran

unidas por concubinato o hubieran contraído enlace con personas de nacionalidad extranjera.

Art. 2° – La presente restricción también alcanza al establecimiento de condominios, usos, usufructos y locaciones de bienes inmuebles de las características establecidas en el artículo siguiente.

Art. 3° – Los inmuebles objeto de la presente ley son los siguientes:

- a) Todos los bienes inmuebles rurales que sean una unidad productiva o mayor a ella, en cualquier parte dentro del territorio nacional;
- b) Todos los bienes inmuebles que contengan bosques nativos, o que sean ribereños de aguas navegables o no, o estén ubicados sobre lugares donde existan aguas subterráneas o superficiales posibles de ser utilizados para el consumo humano, tratados o sin tratarse;
- c) Las que estén ubicadas dentro de parques nacionales o en zona de frontera;
- d) Los inmuebles que tengan valor histórico, cultural o arqueológico, cualquiera sea su superficie.

Art. 4° – Toda operación inmobiliaria que se realice dentro de las prohibiciones establecidas en los artículos precedentes será nulo de nulidad absoluta.

Art. 5° – Todo escribano público que intervenga en operaciones inmobiliarias con las restricciones establecidas en la presente ley, será pasible de la sanción de suspensión de su matrícula profesional hasta que se declare nula por parte de la Justicia de dicha escritura pública, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior e inhabilitado en el ejercicio del notariado por 2 años a contar desde el fallo que declare que se violó la presente ley.

Art. 6° – Será responsabilidad de los estados provinciales determinar la superficie de una unidad productiva y hasta que la misma no se encuentre determinada, queda prohibida la transferencia de bienes como los establecidos en el artículo 2°. Para determinar la superficie productiva se deberá consultar a las entidades rurales con reconocimiento legal en el territorio provincial y consensuada con las mismas en el caso de discrepancia. De continuar con las diferencias, se deberá consultar con la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación de la Nación a efectos de que aporte sus conocimientos.

Art. 7° – Para los casos de que se transfiriera una sociedad jurídica que detente bienes inmuebles como los establecidos en el artículo 3° de esta ley a una de las personas comprendidas en los artículos 1° y 2° de la presente, el citado o citados bienes quedarán exceptuados de la venta y pasarán a manos del Estado nacional, quien se constituirá en su propietario.

Art. 8° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Ricardo O. Cuccovillo. – Miguel Á. Barrios.
– Verónica C. Benas.*

El Senado y Cámara de Diputados, ...

**RESTRICCIONES Y LÍMITES A LA
ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE
INMUEBLES RURALES POR PARTE DE
PERSONAS FÍSICAS Y/O
JURÍDICAS EXTRANJERAS**

TÍTULO I

Inmuebles comprendidos. Concepto

Artículo 1° – Todo inmueble rural ubicado fuera de cualquier ejido urbano, cualquiera sea su localización y/o destino, quedará comprendido en los alcances de la presente ley.

Art. 2° – Quedan exceptuados de esta ley aquellos inmuebles cuyo destino único fuere la actividad industrial y/o vivienda con residencia permanente y así se demostrare previamente a su adquisición ante la autoridad de aplicación.

TÍTULO II

Condiciones y requisitos personales y societarios

Art. 3° – Es prohibida de nulidad absoluta la adquisición de inmuebles rurales por personas extranjeras físicas no residentes o jurídicas no autorizadas para funcionar en el país:

- a) Persona física de nacionalidad extranjera cuya residencia en el país tenga antigüedad menor a cinco (5) años;
- b) Persona física de nacionalidad extranjera no residente;
- c) Personas jurídicas constituidas en el extranjero;
- d) Personas jurídicas constituidas en el país y en la cual, personas físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero, sean propietarias directa o indirectamente de la mayoría accionaria y/o con la mayoría de votos;
- e) Personas jurídicas que se encuentren en posición de controlada o de vinculada en más de un 25 % por una sociedad extranjera (artículo 33 de la ley 19.550);
- f) Personas jurídicas que tengan su sede social o principal explotación en país extranjero;
- g) Las sociedades anónimas que no adopten la forma nominativa de acciones;
- h) Persona jurídica, constituida en territorio argentino, que sea subsidiaria de empresa extranjera a la que se atribuirá la nacionalidad de esta última;
- i) Persona jurídica que posea domicilio o sede de sus negocios en el extranjero;
- j) Persona jurídica de dominio, dirección y administración por personas extranjeras que actúen por sí o por intermediarios a la que se atribuirá la nacionalidad de la mayoría;

k) Personas jurídicas que, en razón de fusiones, adquisiciones cambios en el control accionario de empresas, queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en algunos de los incisos anteriores.

Art. 4° – Se encuentran comprendidas dentro de las restricciones y limitaciones de esta ley, las personas físicas extranjeras residentes en el país, las personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en la República Argentina y las personas jurídicas argentinas de las cuales participen, a cualquier título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan, en forma individual o en su conjunto, mayoría del capital social y/o de votos, y/o residan o tengan su sede en el exterior.

Art. 5° – Las personas comprendidas en el artículo 4° sólo podrán adquirir por sí y/o en condominio, inmuebles rurales que no excedan en forma continua o discontinua a una unidad económica de producción, según la reglamentación establecida por cada provincia respecto del artículo 2.326 del Código Civil.

Las provincias que no hubieren determinado aún la superficie que comprende una unidad económica de producción contarán con un plazo de 90 (noventa) días desde la entrada en vigencia de la presente ley para hacerlo. Vencido dicho término, la autoridad de aplicación fijará dicha superficie a los fines de la aplicación de la presente ley.

Art. 6° – La prohibición o limitación en la adquisición de tierras se extiende a cualquier tipo de modificación en la titularidad del dominio, quedando comprendidas la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de persona jurídica nacional en persona jurídica extranjera o cualquier otro tipo de modificación.

Sin perjuicio de los requisitos y condiciones que se establecen, las sociedades titulares de inmuebles rurales deberán ajustarse al siguiente régimen específico al momento de la adquisición:

- a) No serán filiales ni subsidiarias ni podrán estar controladas o dirigidas por persona física o jurídica extranjera;
- b) Los socios deben ser personas físicas;
- c) Las acciones serán nominativas y no podrán emitirse debentures;
- d) Sólo podrán adquirir inmuebles rurales destinados o vinculados al cumplimiento de su objeto social.

Art. 7° – La suma de las áreas rurales pertenecientes a personas extranjeras, físicas o jurídicas, comprendidas en el artículo 4° de esta ley, no podrán exceder de un cuarto de la superficie rural de los municipios o comunas donde se sitúen.

Dichas personas, físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, no podrán ser, en su conjunto, titulares de más del 40 % de la superficie referida.

Art. 8° – Toda adquisición deberá realizarse previa demostración ante la autoridad de aplicación de la capacidad patrimonial acorde con la inversión a efectuar y el origen de los fondos.

Art. 9° – Con carácter de excepción y con la conformidad de la autoridad de aplicación nacional, podrán adquirir tierras los extranjeros que tengan cónyuge o descendientes argentinos y aquellos que demuestren residencia efectiva mayor a 10 (diez) años en el país.

TÍTULO III

Autoridad de aplicación. Régimen sancionatorio

Art. 10. – El Ministerio de Producción de la Nación será la autoridad competente para la interpretación, reglamentación y aplicación del presente régimen legal. Creará y llevará a su cargo el registro de los inmuebles rurales de titularidad de extranjeros y de sociedades.

Art. 11. – Toda adquisición por extranjeros o sociedades en los términos de esta ley deberá comunicarse al citado Ministerio por el escribano actuante, dentro del plazo de 30 días de inscrita la escritura traslativa del dominio, bajo pena de nulidad absoluta.

Los registros de las propiedades provinciales llevarán un registro especial de las adquisiciones de tierras rurales por las personas mencionadas en esta ley.

Art. 12. – La adquisición de inmueble rural que viole las prescripciones de esta ley es nula de pleno derecho. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes.

Resuelta la nulidad, el vendedor estará obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Art. 13. – Las sociedades anónimas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas al inicio de la vigencia de la ley contarán con un plazo de seis (6) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales de su propiedad.

Obligatoriamente, dichas sociedades deberán convertir sus acciones en nominativas y ajustarse al cumplimiento de los requisitos de ley.

Las que así no lo hicieran dentro del plazo de un año del inicio de la vigencia de esta ley quedarán sujetas a disolución.

Art. 14. – Toda modificación societaria posterior a la adquisición que altere el régimen específico de titularidad de inmuebles rurales, deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de treinta (30) días.

A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de 60 (sesenta) días para su adecuación a los requisitos de ley.

La violación a esta ley y/o el incumplimiento de adecuación producirá como sanción la pérdida de

dominio en favor del Estado nacional, sin derecho a indemnización alguna.

TÍTULO IV

Registro Nacional de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales

Art. 15. – Créase el Registro Nacional de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales de Extranjeros y Nativos, el que dependerá del Ministerio de Producción de la Nación.

Art. 16. – La inscripción en dicho registro será anual y obligatoria y comprenderá a todos los productores agropecuarios y/o titulares de predios rurales en los términos de su reglamentación.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Rodolfo A. Fernández.

6

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

RESTRICCIONES Y LÍMITES A LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES RURALES

TÍTULO I

Inmuebles comprendidos. Concepto

Artículo 1° – Para los efectos de esta ley, se conceptúa como inmueble rural a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, cualquiera sea su localización y/o destino.

Art. 2° – Quedan exceptuados de esta ley aquellos inmuebles cuyo destino único fuere la actividad industrial, comercial, de servicios y/o vivienda con residencia permanente y así se demostrare previamente a su adquisición ante la autoridad de aplicación.

TÍTULO II

Condiciones y requisitos personales y societarios

Art. 3° – Prohíbese la adquisición de inmuebles rurales por personas extranjeras físicas no residentes o jurídicas no autorizadas para funcionar en el país.

Personas físicas:

- a) Persona física de nacionalidad extranjera cuya residencia en el país tenga antigüedad menor a cinco (5) años;
- b) Persona física de nacionalidad extranjera no residente;

Personas jurídicas:

- a) Constituidas en el extranjero;

b) Constituidas en el país y en la cual, personas físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero, sean propietarias directa o indirectamente de la mayoría accionaria y/o con la mayoría de votos;

c) Que se encuentre en posición de controlada o de vinculada en más de un 25 % por una sociedad extranjera (artículo 33 de la ley 19.550);

d) Tenga su sede social o principal explotación en país extranjero;

e) Las sociedades anónimas que no adopten la forma nominativa de acciones;

f) Persona jurídica, constituida en territorio argentino, que sea subsidiaria de empresa extranjera a la que se atribuirá la nacionalidad de esta última;

g) Persona jurídica que posea domicilio o sede de sus negocios en el extranjero;

h) Persona jurídica de dominio, dirección y administración por personas extranjeras que actúen por sí o por intermediarios a la que se atribuirá la nacionalidad de la mayoría;

i) Personas jurídicas que, en razón de fusiones, adquisiciones, cambios en el control accionario de empresas, queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en los incisos d) a g).

Las adquisiciones que se efectúen en violación de estas prohibiciones serán nulas de nulidad absoluta.

Art. 4° – Se encuentran comprendidas dentro de las restricciones y limitaciones de esta ley, las personas físicas extranjeras residentes en el país, las personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en la República Argentina y las personas jurídicas argentinas de las cuales participen, a cualquier título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan, en forma individual o en su conjunto, mayoría del capital social y/o de votos, y/o residan o tengan su sede en el exterior.

Art. 5° – Las personas comprendidas en el artículo 4° sólo podrán adquirir por sí y/o en condominio, inmuebles rurales que no excedan en forma continua o discontinua a una unidad económica de producción, según la reglamentación establecida por cada provincia respecto del artículo 2.326 del Código Civil.

Las provincias que no hubieren determinado aún la superficie que comprende una unidad económica de producción, contarán con un plazo de noventa (90) días desde la entrada en vigencia de la presente ley para hacerlo. Vencido dicho término, la autoridad de aplicación fijará dicha superficie a los fines de la aplicación de la presente ley.

Art. 6° – La prohibición o limitación en la adquisición de tierras se extiende a cualquier tipo de modificación en la titularidad del dominio, quedando comprendidas la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de persona jurídica nacional en persona jurídica extranjera o cualquier otro tipo de modificación.

Sin perjuicio de los requisitos y condiciones que se establecen, las sociedades titulares de inmuebles rurales deberán ajustarse al siguiente régimen específico al momento de la adquisición:

- a) No serán filiales ni subsidiarias ni podrán estar controladas o dirigidas por persona física o jurídica extranjera;
- b) Los socios deben ser personas físicas;
- c) Las acciones serán nominativas y no podrán emitirse debentures;
- d) Sólo podrán adquirir inmuebles rurales destinados o vinculados al cumplimiento de su objeto social.

Art. 7° – La suma de las áreas rurales pertenecientes a personas extranjeras, físicas o jurídicas, comprendidas en el artículo 4° de esta ley, no podrán exceder de un cuarto de la superficie rural de los municipios o comunas donde se sitúen.

Dichas personas, físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, no podrán ser, en su conjunto, titulares de más del 40 % de la superficie referida.

Art. 8° – Toda adquisición deberá realizarse previa demostración ante la autoridad de aplicación de la capacidad patrimonial acorde con la inversión a efectuar y el origen de los fondos.

Art. 9° – Con carácter de excepción y con la conformidad de la autoridad de aplicación nacional, podrán adquirir tierras los extranjeros que tengan cónyuge o descendientes argentinos y aquellos que demuestren residencia efectiva mayor a diez (10) años en el país.

TÍTULO III

Autoridad de aplicación. Régimen sancionatorio

Art. 10. – La Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación de la Nación será la autoridad competente para la interpretación, reglamentación y aplicación del presente régimen legal.

Art. 11. – Toda adquisición por extranjeros o sociedades en los términos de esta ley deberá comunicarse a la citada secretaría por el escribano actuante, dentro del plazo de 30 días de inscripta la escritura traslativa del dominio, bajo pena de nulidad absoluta.

Los registros de la propiedad provinciales llevarán un registro especial de las adquisiciones de tierras rurales por las personas mencionadas en esta ley.

Art. 12. – La adquisición de inmueble rural que viole las prescripciones de esta ley es nula de nulidad absoluta. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes.

Resuelta la nulidad, el vendedor estará obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Art. 13. – Las sociedades anónimas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas al inicio

de la vigencia de la ley contarán con un plazo de seis (6) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales de su propiedad.

Obligatoriamente dichas sociedades deberán convertir sus acciones en nominativas y ajustarse al cumplimiento de los requisitos de ley.

Las que así no lo hicieran dentro del plazo de un año del inicio de la vigencia de esta ley quedarán sujetas a disolución.

Art. 14. – Toda modificación societaria posterior a la adquisición que altere el régimen específico de titularidad de inmuebles rurales, deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de 30 (treinta) días.

A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de sesenta (60) días para su adecuación a los requisitos de ley.

La violación a esta ley y/o el incumplimiento de adecuación, producirá como sanción la pérdida de dominio en favor del Estado nacional, sin derecho a indemnización alguna.

TÍTULO IV

Registro Nacional de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales

Art. 15. – Créase el Registro Nacional de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales, el que dependerá de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación de la Nación.

Art. 16. – La inscripción en dicho registro será anual y obligatoria y comprenderá a todos los productores agropecuarios y/o titulares de predios rurales en los términos de su reglamentación.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Elisa M. A. Carrió. – Susana R. García.

7

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

Los presupuestos mínimos de protección

CAPÍTULO I

Prohibiciones y restricciones sobre la enajenación y gravamen de los recursos naturales

Artículo 1° – *Prohibición de enajenar o gravar los bienes del dominio público del Estado nacional.* Queda prohibido enajenar los recursos naturales del dominio público o privado del Estado nacional ubicados en el territorio de la República Argentina, así como también establecer sobre ellos cualquier tipo de gravamen o afectación en garantía, o utilizarlos como medio de

pago o compensación de las deudas que el Estado nacional o los estados provinciales contraigan en el futuro o hayan contraído con anterioridad a la sanción de la presente ley.

En dicha prohibición se incluyen los recursos naturales del suelo, subsuelo, espacio aéreo, recursos hídricos, forestales y faunísticos, energéticos y panorámicos.

La misma prohibición regirá para los bienes declarados integrantes del patrimonio natural, histórico, cultural de la República Argentina, por el Estado nacional, los estados provinciales o los municipios.

Art. 2° – *Recursos naturales del dominio originario de las provincias.* Los recursos naturales cuyo dominio originario, público o privado corresponde a las provincias, conforme lo dispuesto por el artículo 124 de la Constitución Nacional, cualquiera sea su naturaleza jurídica de acuerdo con las normas del régimen jurídico argentino, no podrán ser afectados al pago de las deudas de los estados provinciales, ni gravados de ninguna forma o afectados como garantía del pago de las mismas, sin la autorización previa y expresa de las respectivas Legislaturas provinciales y del Congreso de la Nación.

Las provincias argentinas, titulares del dominio originario de los recursos naturales que se encuentran en su territorio, dictarán las normas necesarias para complementar los presupuestos mínimos de protección contenidos en esta disposición, asegurando que la aplicación de los mismos no alteren la jurisdicción local.

Art. 3° – *Prohibición de enajenación u otorgamientos de concesiones, licencias y permisos de uso.* Los recursos naturales del dominio público o privado del Estado nacional o de los estados provinciales no podrán ser objeto de otorgamiento de concesiones, licencias y permisos de uso y aprovechamiento, sin un acto expreso y previo, que así lo autorice, del Congreso de la Nación y de las respectivas Legislaturas provinciales.

Art. 4° – *Prohibición de desafectar los bienes del dominio público.* Queda prohibida la desafectación de los bienes del dominio público natural y artificial del Estado nacional para destinarlos al pago de sus deudas o al otorgamiento de gravámenes o garantías por el pago de las mismas, sin el consentimiento previo y expreso del Congreso Nacional.

Las provincias argentinas no podrán realizar una desafectación de sus bienes de dominio público para destinarlos al pago de sus deudas o al otorgamiento de gravámenes o garantías por el pago de las mismas sin el consentimiento previo y expreso de sus Legislaturas.

Art. 5° – *Prohibición de enajenar, gravar o desafectar de su destino actual, los bienes del dominio privado del Estado.* El Estado nacional no podrá desafectar los bienes de su dominio privado del uso al que actualmente se encuentran destinados, con el único fin de pagar con ellos o con el producido de su enajenación o gravamen, las deudas que haya contraído o contraiga en el futuro.

Art. 6° – *Restricciones en materia societaria.* Queda prohibida la transferencia, ya sea por acuerdo entre partes o en el marco de procesos de ejecución o de concursos y quiebras, de las acciones sociales de aquellas empresas que se encuentren dedicadas a la explotación de recursos naturales del dominio público o privado del Estado nacional o los estados provinciales por cualquier título (concesión, permiso o licencia), sin previa notificación y consentimiento del Congreso de la Nación o las Legislaturas provinciales, respectivamente.

Art. 7° – *Restricciones a la adquisición de la propiedad privada impuestas en interés público.* Quienes pretendan adquirir recursos naturales –cualquiera sea su naturaleza de bienes del dominio público o privado del Estado nacional o de los estados provinciales, o bienes del dominio privado de los particulares–, ya se trate de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeros, además de los requisitos generales que imponen el régimen jurídico argentino, deben cumplir los siguientes:

- a) Nacionalidad argentina del adquirente;
- b) Compromiso expreso de no producir externalidades negativas derivadas de las actividades inherentes a la explotación de los recursos naturales de que se trate;
- c) Pagar en la República Argentina, el precio de la operación de adquisición de los derechos que adquiriera.

CAPÍTULO II

Sanciones para la transgresión de las prohibiciones y restricciones establecidas

Art. 8° – *Nulidad del acto jurídico realizado.* La violación de las prohibiciones y restricciones impuestas por la presente ley aparejará la nulidad absoluta e insanable de los actos jurídicos realizados.

Art. 9° – *Suspensión previa del acto jurídico impugnado.* La impugnación judicial previa a la realización de aquellos actos jurídicos que pudieran significar la violación de las prohibiciones y restricciones impuestas por la presente ley determinará la suspensión de los mismos, mientras persista la vulneración de esta norma legal.

CAPÍTULO III

Régimen procesal

Art. 10. – *Denuncia.* Cualquier persona física o jurídica, pública o privada que tome conocimiento de que se hayan realizado o se pretendan realizar actos jurídicos de naturaleza pública o privada en violación a las prohibiciones y restricciones establecidas en la presente ley, tendrán la opción de denunciarlos judicialmente mediante la acción de amparo prevista en el artículo 43 de la Constitución Nacional o podrán hacerlo ante un miembro del Ministerio Público Fiscal

de la Nación, el defensor del pueblo de la Nación o su equivalente en las jurisdicciones provinciales. Estos deberán acogerla o rechazarla dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a su recepción.

El Ministerio Público Fiscal de la Nación, el defensor del pueblo de la Nación o su equivalente en las jurisdicciones provinciales, cuando tomaren conocimiento de los actos prohibidos y restricciones señalados en el párrafo precedente, actuando de oficio, deberán impugnarlos judicialmente.

Art. 11. – *Atribuciones y funciones de los funcionarios y órganos involucrados.* Recibida la denuncia a la que se refiere el artículo anterior, el magistrado del Ministerio Público Fiscal, el defensor del pueblo de la Nación o su equivalente en las jurisdicciones provinciales, podrá realizar las diligencias necesarias para comprobar la verosimilitud de los hechos denunciados; en el caso que ésta no pueda ser comprobada, mediante resolución fundada podrá rechazar la denuncia y no promover la pertinente acción judicial. Cuando adoptara esta decisión, deberá notificarla dentro del plazo previsto en el artículo anterior, al procurador general de la Nación.

Recibida la comunicación, el procurador general de la Nación resolverá, dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a su recepción, si promueve o no la demanda respectiva.

Art. 12. – *Contenido de la demanda.* La demanda que instauren los funcionarios y órganos competentes cumplirá los requisitos pertinentes que establece el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación para las demandas que tramitan mediante el proceso sumario.

Art. 13. – *Competencia de los jueces federales.* Serán competentes para entender en el proceso que regula la presente ley los juzgados federales con competencia en lo contencioso administrativo.

Art. 14. – *Resolución judicial.* Dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la interposición de la demanda o la conclusión de la sustanciación de la prueba que se hubiere ofrecido en el marco del proceso monitorio, el juez dictará sentencia, la que será notificada al demandado y al titular del dominio originario o del dominio público o privado de los recursos naturales de que se trate si no hubiere sido demandado en el proceso.

Art. 15. – *El proceso monitorio y los efectos de la sentencia.* La sentencia que declare la nulidad del acto impugnado o la suspensión de los actos cuya realización se cuestiona, tendrá plena eficacia y fuerza de cosa juzgada, desde el momento en que sea notificada, si el o los demandados no se oponen a la misma dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación.

Si el o los demandados hacen efectiva su oposición, en los plazos fijados por ley, cae el proceso monitorio y la demanda presentada servirá de base para la continuación del correspondiente proceso sumario.

Art. 16. – *Recursos.* La sentencia, dictada en el proceso monitorio, que rechaza la acción sólo podrá ser impugnada por el actor mediante los recursos de aclaratoria, reposición y apelación, los que se ajustarán a los plazos y demás requisitos establecidos en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación para los recursos contra la sentencia dictada en el proceso sumario.

Art. 17. – *Traslado al titular del dominio del bien y a la autoridad de aplicación.* Juntamente con la notificación de la sentencia declarativa de la nulidad, el juez citará al demandado por el plazo de diez (10) días hábiles, para que impugne la sentencia y ejerza su derecho de defensa.

En la misma oportunidad y por el mismo plazo, citará al titular del dominio de los recursos naturales involucrados si no tuviere la calidad de demandado en el proceso a fin que comparezca al proceso monitorio y ejerza los derechos que le corresponden con relación al acto cuya nulidad ha declarado la sentencia.

Art. 18. – *Obligaciones del demandado y del titular del dominio.* El demandado y el titular del dominio citados al proceso no tienen obligación de comparecer. Su incomparecencia en el plazo fijado por el juez dotará de la calidad de cosa juzgada material a la sentencia recaída en el proceso monitorio.

Si comparecieran, deberán hacerlo por escrito, cumpliendo las formalidades y requisitos establecidos por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación para la contestación de la demanda en los procesos sumarios.

Art. 19. – *Impugnación de la sentencia declarativa de nulidad.* Proceso posterior. El proceso que se iniciará tendrá por objeto impugnar la sentencia declarativa de nulidad y se regirá por las reglas que establece el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación para los procesos sumarios.

Art. 20. – *Aplicación supletoria del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.* En todo lo no previsto en esta ley para la tramitación de la acción declarativa de nulidad que aquí se instituye, regirán supletoriamente las normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

CAPÍTULO IV

Disposiciones finales

Art. 21. – *Excepciones a las normas dictadas.* No están comprendidos en las prohibiciones y restricciones de esta norma los recursos naturales y tierras:

- a) Afectados a extranjeros, que los mismos exploten personal o familiarmente;
- b) Cuyo uso tenga por finalidad la instalación de centros de investigación, experimentación, educación o el asentamiento de establecimientos destinados a la producción de bienes industriales o de servicios;

- c) Que estén destinados al uso de embajadas y legaciones de terceros países;
- d) Sean utilizados para asentamientos residenciales.

En todas las excepciones señaladas debe tratarse de bienes que carezcan de una protección especial por razones históricas o culturales y las dimensiones del territorio afectado no superen a los de una unidad económica familiar, considerando que ella debe tener una capacidad productiva suficiente para cubrir las principales necesidades de vida de una familia tipo.

Art. 22. – *Son considerados extranjeros a los fines de esta ley:*

- a) Las personas físicas nacidas en el extranjero, salvo que se hayan nacionalizado o adquirido residencia permanente, de acuerdo a las normas vigentes, con una antelación no menor a un (1) año respecto a la fecha de sanción de la presente ley;
- b) Las personas jurídicas constituidas fuera de la República Argentina;
- c) Las personas jurídicas constituidas en el país que tengan más del 25% del capital bajo el dominio de personas o sociedades de origen extranjero, o idéntico porcentaje de sus miembros o de los componentes de cualquiera de sus organismos de conducción nacidos en el extranjero.

Art. 23. – *Período de vigencia de las prohibiciones y restricciones.* Las prohibiciones y restricciones contempladas en la presente ley regirán durante cinco (5) años, contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Art. 24. – *Vigencia.* Esta ley entrará en vigencia el tercer día posterior a su publicación en el Boletín Oficial de la Nación.

Art. 25. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Rosana A. Bertone.

8

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

CREACIÓN DE UN RÉGIMEN DE DERECHO DE PREFERENCIA DE LOS ESTADOS PROVINCIALES Y DEL ESTADO NACIONAL EN LAS TRANSFERENCIAS DE TIERRAS A EXTRANJEROS. CREACIÓN DEL REGISTRO DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS Y PROPIETARIOS DE INMUEBLES RURALES

Artículo 1° – Créase un Régimen de Derecho de Preferencia de los Estados provinciales y del Estado nacional en las transferencias de tierras de inmuebles rurales o predios situados fuera del ejido urbano, a

personas físicas o jurídicas extranjeras o nacionales cuyos socios y/o capitales sean extranjeros, otorgando prioridad de opción de compra o adquisición al Estado provincial cuyas tierras sean de su jurisdicción, y en caso de que el mismo no ejerza dicha opción, tendrá derecho a ejercerla el Estado nacional; a los efectos de proteger el medio ambiente por medio de la utilización racional de los recursos naturales; preservar el patrimonio natural y cultural y la diversidad biológica, garantizando tales derechos y el bien común conforme a lo establecido en los artículos 41 y 124 de la Constitución Nacional.

Art. 2° – Lo dispuesto en el artículo anterior será aplicable a toda transmisión a cualquier título, que no constituya la de derechos hereditarios, previa a la cual, el sujeto transmitente deberá haber comunicado fehacientemente a la autoridad de aplicación nacional y provincial los datos esenciales del contrato que pretende celebrar y la finalidad o destino que el pretense adquirente le dará al inmueble conforme a su proyecto productivo o de inversión, con un plazo de antelación no menor a sesenta (60) días a su formalización.

Dentro de dicho plazo, el Estado provincial involucrado tendrá durante treinta (30) días improrrogable, la prioridad para ejercer el derecho de opción de compra o adquisición por el mismo precio que fuera oportunamente comunicado por el transmitente.

Vencido dicho plazo, si el Estado provincial no ejerció su derecho de opción de compra o adquisición, será el transmitente el obligado a notificar al Estado nacional dicha decisión provincial.

A partir de la notificación, el Estado nacional tendrá durante un plazo improrrogable de treinta (30) días, la posibilidad de ejercer su derecho de opción de compra o adquisición por el mismo precio comunicado por el transmitente.

Art. 3° – En el caso que ni los Estados provinciales ni el Estado nacional ejerzan el derecho de opción de compra o adquisición, la formalización de la operación de transferencia aludida, no podrá ser realizada por un precio menor por el que se le otorgó dicha opción a los referidos Estados.

Art. 4° – Los escribanos actuantes en las referidas operaciones, verificarán el cumplimiento de lo establecido en la presente ley, resultando responsables con los restantes intervinientes.

La transmisión concretada en incumplimiento a lo dispuesto en la presente ley, será inoponible al Estado provincial y al nacional; y será pasible de sanción de multa conforme lo establezca la reglamentación.

Art. 5° – Con carácter de excepción y con la previa conformidad de la autoridad de aplicación, podrán adquirir inmuebles rurales o predios situados fuera del ejido urbano, sin cumplir lo prescripto por los artículos precedentes, las personas físicas extranjeras que tengan cónyuge o descendientes argentinos y aquéllas que demuestren residencia efectiva mayor a diez (10) años en el país.

Art. 6° – Será autoridad de aplicación de la presente ley, para su interpretación, reglamentación y aplicación, el Ministerio del Interior del Estado nacional y los ministerios de Gobierno, Justicia y Culto respectivos de cada Estado provincial, o los que en el futuro lo sustituyan.

Art. 7° – Los sujetos comprendidos en la presente ley, titulares de inmuebles rurales, existentes al inicio de su vigencia, contarán con un plazo de seis (6) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales bajo su órbita.

Los que así no lo hicieran serán pasibles de sanción de multa que aplicará la autoridad de aplicación, conforme lo establezca la reglamentación.

Art. 8° – Créase en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de cada una de las provincias una sección donde se llevará el registro especial de los inmuebles rurales de titularidad de personas físicas o jurídicas extranjeras o nacionales cuyos socios y/o capitales sean extranjeros. Asimismo el Registro de la Propiedad Inmueble de cada una de las provincias, dispondrá de los medios técnicos necesarios para que en el sistema de folio real vigente se puedan identificar los inmuebles de titularidad de personas extranjeras o de sociedades.

Art. 9° – Créase en cada una de las provincias, el Registro Provincial de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales, el que dependerá del Ministerio Agricultura o su equivalente en funciones y competencia en cada Estado provincial y en el Estado nacional.

Art. 10. – La inscripción en dicho Registro Provincial de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales, será anual y obligatoria comprendiendo a todos los productores agropecuarios o titulares de predios rurales en los términos que establezca la reglamentación.

Art. 11. – Las disposiciones de la presente ley son de orden público y serán reglamentadas dentro de los noventa (90) días de su promulgación.

Art. 12. – Regístrese, comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.

Mario R. Merlo. – Enrique L. Thomas. – Ivana M. Bianchi. – Eduardo M. Ibarra. – Roberto M. Mouillerón. – Alberto J. Pérez. – Carlos A. Carranza.

9

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

RÉGIMEN DE PROHIBICIÓN Y/O LIMITACIÓN A LA CESIÓN, TRANSFERENCIA Y/O ADQUISICIÓN DE INMUEBLES RURALES CON EL OBJETO DE FRENAR EL FENÓMENO DE EXTRANJERIZACIÓN DE LAS TIERRAS Y

ASEGURAR LA JUSTICIA SOCIAL, LA EQUIDAD EN LA DISTRIBUCIÓN DE LA RIQUEZA Y LOS BENEFICIOS DE LA LIBERTAD

Artículo 1° – La presente ley que regula la cesión, transferencia y/o adquisición de bienes inmuebles, mediante cualquier título, a personas físicas o jurídicas de origen extranjero en las áreas rurales del territorio nacional, es de orden público.

Art. 2° – El objeto de la presente ley es:

1. Preservar los bienes y recursos naturales, culturales y humanos y la diversidad biológica en todo el territorio nacional, con el objeto de resguardar la identidad y la soberanía nacionales y la seguridad alimentaria.
2. Garantizar el derecho humano fundamental a un ambiente sano y el desarrollo sustentable.
3. Asegurar la justicia social, la equidad en la distribución de la riqueza y los beneficios de la libertad.
4. Garantizar la sustentabilidad de las actividades productivas de acuerdo al artículo 41 de la Constitución Nacional y al concepto de ordenamiento territorial.

Art. 3° – A los efectos de la presente ley, se conceptúa como inmueble rural a todo predio situado en el territorio nacional y ubicado fuera del ejido urbano.

Art. 4° – Es prohibido de nulidad absoluta la cesión y/o transferencia de inmuebles rurales, mediante cualquier título, a personas extranjeras físicas no residentes o jurídicas no autorizadas para funcionar en el país y asimismo la adquisición, mediante cualquier título. La nulidad absoluta operará de pleno derecho.

Art. 5° – Se exceptúa de lo estipulado en el artículo 4° cuando el destino del inmueble fuera vivienda residencial y/o se dispongan instalaciones para una actividad productiva sustentable que no afecte a bienes y recursos naturales.

La superficie autorizada no puede superar las 20 (veinte) hectáreas, las cuales se afectarán teniendo en cuenta las condiciones geomorfológicas del medio físico natural y las características de las actividades productivas sustentables a desarrollar.

Queda prohibida la cesión, transferencia y/o adquisición de inmuebles en zonas de seguridad y en zonas de preservación estricta como áreas culminantes o de vegetación singular o de yacimientos de interés científico cultural en general y en especial de yacimientos arqueológicos.

Art. 6° – La prohibición del artículo 4° y las limitaciones de la presente ley se extienden a las personas físicas extranjeras residentes en el país, las personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en la República Argentina y las personas jurídicas argentinas de las cuales participen –a cualquier título– personas físicas o jurídicas extranjeras que tengan, en forma

individual o en su conjunto, mayoría del capital social y/o de votos que otorgue los votos necesarios para formar la voluntad social.

Art. 7° – La prohibición o limitación en la cesión, transferencia y/o adquisición de inmuebles rurales se extiende a cualquier tipo de modificación en la titularidad del dominio; en el caso de las personas jurídicas quedan comprendidas: la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de personas jurídicas nacionales en personas jurídicas extranjeras o cualquier otro tipo de modificación.

Sin perjuicio de los requisitos y condiciones que se establecen, las personas jurídicas titulares de inmuebles deberán ajustarse al siguiente régimen específico al momento de la adquisición:

- a) No serán filiales ni subsidiarias ni podrán estar controladas o dirigidas por personas físicas o jurídicas extranjeras;
- b) Las acciones serán nominativas y no podrán emitirse *debentures*;
- c) Sólo podrán adquirir inmuebles rurales destinados o vinculados al cumplimiento de su objeto social.

Art. 8° – La suma de las áreas rurales pertenecientes a personas extranjeras, físicas o jurídicas, comprendidas en el artículo 5° de esta ley, no puede exceder de una veinteva parte (5 %) de la superficie rural de los municipios o comunas donde se sitúen.

Dichas personas físicas o jurídicas de una misma nacionalidad extranjera no pueden ser, en su conjunto, titulares de más del 20 % (veinte por ciento) de la superficie referida en el párrafo anterior.

Art. 9° – Toda cesión, transferencia y/o adquisición debe realizarse previa demostración ante la autoridad de aplicación de la capacidad patrimonial acorde con la inversión a efectuar y el origen de los fondos.

Art. 10. – La autoridad de aplicación, control y seguimiento de la presente ley es el Ministerio del Interior de la Nación en coordinación con la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable.

Art. 11. – El Registro de la Propiedad Inmueble de cada provincia está obligado a:

1. Dejar constancia en la inscripción del inmueble rural la condición de que pertenece a una persona física o jurídica extranjera, especificando la nacionalidad.
2. Llevar el control permanente del porcentaje de áreas que se van registrando a inmuebles rurales de personas físicas o jurídicas extranjeras, según lo estipulado en el artículo 8° de la presente ley.
3. Dar fehaciente comunicación al Ministerio del Interior de la Nación de toda inscripción prevista en la presente ley.

4. No realizar la inscripción del inmueble rural cuando se exceda los porcentajes establecidos en el artículo 8°, ni cuando los pretensos titulares del derecho real se encuentren comprendidos en los artículos 4° y 6° de la presente ley.

Art. 12. – El Registro de la Propiedad Inmueble y el organismo de catastro de las provincias deben suministrar la información al Ministerio del Interior de la Nación, el cual está obligado a llevar un registro especial de las adquisiciones de inmuebles rurales realizadas por las personas mencionadas en el artículo 6° supervisando el cumplimiento de lo establecido en el artículo 8° de la presente ley.

Art. 13. – La adquisición de inmueble rural que viole las prescripciones de esta ley es nula de pleno derecho. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes.

Resuelta la nulidad, el vendedor está obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Art. 14. – Las sociedades anónimas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas al inicio de la vigencia de la ley contarán con un plazo de 6 (seis) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales de su propiedad.

Obligatoriamente dichas sociedades deberán convertir sus acciones en nominativas y ajustarse al cumplimiento de los requisitos de esta ley. Las que así no lo hicieran dentro del plazo de 1 (uno) año del inicio de la vigencia de esta ley quedarán sujetas a disolución.

Art. 15. – La violación de esta ley y/o el incumplimiento de su adecuación, produce como sanción la pérdida del dominio a favor del Estado, sin derecho a indemnización alguna.

Art. 16. – El Estado nacional, provincial y municipal, el Defensor del Pueblo de la Nación, los defensores del pueblo de cada jurisdicción y todo ciudadano que se sienta afectado por la violación de esta ley tiene legitimación activa para interponer acción de nulidad absoluta.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Rosa L. Chiquichano.

10

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

LÍMITES AL ACTO DE COMPRA
DE TIERRAS

Artículo 1° – Esta ley regula el acto de compra de tierras ubicadas en zonas no urbanas sin importar su

ubicación ni su destino, incluyendo tierras del Estado nacional, provincial y municipal.

Art. 2° – A los efectos de esta ley no se considerarán las tierras adquiridas para ser explotadas comercialmente, o cuando su destino sea la construcción de vivienda para uso personal y permanente.

Art. 3° – Se prohíbe la compra de tierras a toda persona extranjera no residente en el país. Esta prohibición incluye también:

- a) Personas jurídicas no inscritas en la República Argentina o bien que estando inscriptas posean un capital social mayor del 30 % propiedad de ciudadanos extranjeros;
- b) Personas jurídicas que tengan su sede en el exterior, sin importar en este caso la integración de su capital social;
- c) Personas jurídicas que sean filiales o subsidiarias de personas físicas o jurídicas extranjeras;
- d) Personas jurídicas que sean controladas o dirigidas por personas físicas o jurídicas extranjeras.

Art. 4° – La transferencia, cesión o cualquier tipo de modificación en la titularidad de dominio de tierras que viole lo estipulado en esta ley, quedará automáticamente nula de nulidad absoluta.

Art. 5° – Toda operación que involucre la compra de tierras, en el marco de lo estipulado en la presente ley, obligará al comprador a confeccionar una declaración jurada en la que deberá constar su situación patrimonial, debiendo necesariamente establecer y justificar el origen de los fondos que destinará para esa adquisición.

Art. 6° – Cuando se trate de la adquisición de tierras destinadas a la actividad industrial, comercial, agropecuaria o bien para la construcción de vivienda con destino a residencia permanente, situaciones exceptuadas del alcance de la presente ley, las personas físicas o jurídicas extranjeras que las lleven a cabo, deberán comunicar a la autoridad de aplicación tal circunstancia, a través del profesional actuante, para que dicha autoridad constate y efectúe el debido seguimiento a fin de comprobar el efectivo y real destino del inmueble en cuestión, de cuyo cumplimiento el notario interviniente deberá dar debida cuenta en el instrumento público translativo de dominio.

Art. 7° – De constatar la autoridad de aplicación la violación a lo estipulado en la presente ley, se procederá en forma inmediata a declarar la operación de compra nula de nulidad absoluta, iniciando el Estado nacional las acciones civiles que sean necesarias para que una vez resuelta la nulidad, quien haya vendido el inmueble devuelva al comprador el importe correspondiente actualizado, debiendo el profesional actuante en dicha transferencia responder por el perjuicio ocasionado a las partes.

Art. 8° – Todas aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que, a la fecha de entrada en vigencia la presente ley, sean titulares de tierras, deberán comunicar a la autoridad de aplicación tal circunstancia, en un plazo no mayor de 60 días, a fin de poder constatar si dichas áreas cumplen con la presente norma. Caso contrario deberán implementar las modificaciones necesarias para que las mismas se ajusten de acuerdo a los requisitos aquí estipulados, en un plazo no mayor de un año.

Art. 9° – Luego de producida una adquisición, si la persona física o jurídica cambiase o modificara su constitución societaria, modificando con ello la titularidad de la tierra adquirida, deberá comunicar tal circunstancia a la autoridad de aplicación, en un plazo no menor a los 30 días. Luego de dicha comunicación, deberán ajustar tal situación a la normativa que la presente ley determina, en un plazo no mayor de 90 días.

Art. 10. – Cuando los propietarios del bien sufrieran muerte o incapacidad, y los beneficiarios legales no pudiesen cumplir con el articulado de la presente ley, se les otorgará un plazo de un año, a partir de la posesión del inmueble, para que las tierras queden nuevamente en propiedad de personas jurídicas o físicas que reúnan los requisitos exigidos por la presente ley.

Art. 11. – La violación de esta ley en general y de los artículos 8°, 9° y 10 en particular, determinará en forma automática la expropiación de las tierras involucradas a favor del Estado nacional, provincial o municipal, según corresponda, no teniendo derecho alguno la entidad propietaria a indemnización de ningún tipo.

Art. 12. – La presente ley es de orden público y entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 13. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sergio A. Basteiro.

11

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

**PROHIBICIÓN A LA ADQUISICIÓN
DEL DOMINIO Y OTROS DERECHOS
REALES SOBRE INMUEBLES RURALES
LOCALIZADOS EN ZONAS DE SEGURIDAD
POR PARTE DE EXTRANJEROS**

Artículo 1° – Para los efectos de esta ley, se conceptúa como inmueble rural a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, cualquiera sea su destino, localizado en las zonas de seguridad establecidas de acuerdo a lo estipulado en el decreto ley 15.385/44, ratificado por ley 12.913.

Art. 2° – El dominio, y cualquier otro derecho real sobre inmuebles rurales ubicados en las zonas de seguridad, sólo podrán ser adquiridos por ciudadanos argentinos nativos, ciudadanos argentinos por opción o ciudadanos argentinos naturalizados cuya residencia permanente en el país tenga una antigüedad mayor a 10 años y personas jurídicas argentinas.

Art. 3° – Prohíbese la adquisición del dominio y otros derechos reales sobre inmuebles rurales localizados en las zonas de seguridad, por las siguientes personas:

I Personas físicas:

- a) De nacionalidad extranjera;
- b) De nacionalidad argentina por opción o naturalizados cuya residencia permanente en el país sea inferior a 10 (diez) años.

II Personas jurídicas:

- a) Constituidas en el extranjero;
- b) Constituidas en el territorio argentino y en la cual, personas físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero, sean propietarias directa o indirectamente de la mayoría accionaria y/o cuenten con la mayoría de votos necesarios para constituir la voluntad social en las asambleas;
- c) Que se encuentren en posición de controlada o de vinculada en más de un 25 % por una sociedad extranjera de acuerdo con lo establecido por el artículo 33 de la ley 19.550;
- d) Que tengan su sede social o principal explotación o actividad en país extranjero;
- e) Las sociedades anónimas que no adopten la forma nominativa de acciones;
- f) Constituidas en territorio argentino, que sea subsidiaria de una persona jurídica extranjera a la que se atribuirá la nacionalidad de esta última;
- g) Que posean domicilio o sede de sus negocios en el extranjero;
- h) De dominio, dirección y administración por personas extranjeras que actúen por sí o por intermediarios a la que se atribuirá la nacionalidad de la mayoría;
- i) Que, en razón de fusiones, adquisiciones cambios en el control accionario de empresas, queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en los incisos d) a g).

Art. 4° – Se encuentran comprendidas dentro de las restricciones y limitaciones de esta ley, los fideicomisos, las personas físicas extranjeras residentes en el país, las personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en la República Argentina y las personas jurídicas argentinas de las cuales participen, a cualquier

título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan, en forma individual o en su conjunto, mayoría del capital social y/o de votos, y/o residan o tengan su sede en el exterior.

Art. 5° – Toda acreditación del cumplimiento del plazo de residencia ininterrumpida en el país de diez (10) años establecido para los ciudadanos argentinos por opción o naturalizados, deberá ser efectuada a través de la documentación pertinente expedida por la Dirección Nacional de Migraciones.

Art. 6° – La adquisición de derechos reales en relación a inmuebles rurales localizados en las zonas de seguridad por cualquier título que fuese, por las personas comprendidas en el artículo 3°, serán nulas de nulidad absoluta. El Estado nacional, provincial o municipal, los Defensores del Pueblo de la jurisdicción donde se localice el inmueble rural y los terceros, se encuentran legitimados para accionar la nulidad del acto jurídico viciado.

Art. 7° – El escribano público que autorice la escritura constitutiva del derecho real en violación a la presente ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes.

Resuelta la nulidad, el transmitente estará obligado a restituir al adquirente el precio en forma actualizada.

Art. 8° – Las sociedades anónimas titulares de derechos reales sobre inmuebles rurales ubicados en las zonas de seguridad, que estuvieran constituidas al inicio de la vigencia de la presente ley contarán con un plazo de 6 (seis) meses para comunicar a la autoridad de aplicación los derechos reales que posean en relación dichos inmuebles.

Obligatoriamente dichas sociedades deberán convertir sus acciones en nominativas y ajustarse al cumplimiento de los requisitos de ley.

Las que así no lo hicieran dentro del plazo de un año del inicio de la vigencia de esta ley quedarán sujetas a disolución.

Art. 9° – Toda modificación societaria posterior a la adquisición de derechos reales que altere el régimen específico de titularidad de los mismos sobre inmuebles rurales localizados en las zonas de seguridad, deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de treinta (30) días.

A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de sesenta (60) días para su adecuación a los requisitos de ley.

La violación a esta ley y/o el incumplimiento de adecuación, producirá como sanción la pérdida del derecho real en favor del Estado nacional, sin derecho a indemnización alguna.

Art. 10. – Lo dispuesto en la presente ley es de orden público.

Art. 11. – A todos los efectos de esta ley, será autoridad de aplicación el Ministerio del Interior.

Art. 12. – Derógase toda normativa que se oponga a lo dispuesto en la presente ley.

Art. 13. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Susana R. García. – Adrián Pérez. – Héctor H. Piemonte. – Claudia F. Gil Lozano. – Elsa S. Quiroz. – Griselda A. Baldata. – Hilma L. Ré.

12

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RESTRICCIONES BÁSICAS PARA LA PROPIEDAD EXTRANJERA DE INMUEBLES RURALES EN ZONAS DE SEGURIDAD DE FRONTERAS O ZONAS DE INTERÉS NACIONAL ESPECIAL Y PARA LA PROPIEDAD DE INMUEBLES RURALES POR PARTE DE ESTADOS EXTRANJEROS

Artículo 1º – Esta ley tiene por objeto establecer el régimen general de restricciones a la constitución y transferencia de derechos reales sobre bienes inmuebles rurales ubicados en zonas de frontera y zonas de interés nacional especial por parte de personas físicas o jurídicas de nacionalidad extranjera. El régimen de la presente ley contempla la situación de las restricciones legales vigentes y de aquellas que se establezcan en el futuro por medio de leyes especiales que declaren otras zonas de “interés nacional especial”, que quedarán sujetas a sus prescripciones.

La declaración de una zona del territorio nacional como de “interés nacional especial”, será efectuada por ley del Congreso Nacional.

Art. 2º – La adquisición de un inmueble rural por parte de una persona extranjera se enmarcará dentro de las definiciones y de los alcances de la ley 21.382, de inversiones extranjeras, y sus modificatorias.

Art. 3º – A los efectos de esta ley, se considera como inmueble rural a toda extensión de territorio fuera del ejido urbano, cualquiera sea su destino, de acuerdo a las definiciones que establezca la legislación de cada provincia.

Art. 4º – A partir de la entrada en vigencia de esta ley, sólo podrán adquirir derechos reales sobre inmuebles rurales ubicados en zonas de seguridad de fronteras o zonas de interés nacional especial, los ciudadanos argentinos nativos o por opción o los ciudadanos naturalizados que al momento de la celebración del acto tendiente a constituir o transferir el derecho real que se tratare, pudieran acreditar una residencia continua en el país por un plazo mínimo de diez años, previa e inmediata a la fecha de adquisición del derecho real.

En el caso de las personas jurídicas, sólo podrán hacerlo aquellas que cuenten con una antigüedad mínima de diez años de inscripción en cualquiera de los regis-

tros de personas jurídicas de la República Argentina, y cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Cuenten con un mínimo del setenta y cinco por ciento de su capital social de origen argentino;
- b) Su voluntad social no pueda formarse, directa o indirectamente, a través de ningún mecanismo jurídico, por personas físicas extranjeras;
- c) Acrediten el ejercicio de una actividad económica en el territorio de la República Argentina, vinculada con su objeto social, por un plazo mínimo de diez años anteriores a la operación;
- d) Acrediten ante el registro especial cuya creación se dispone en el artículo 14, que la adquisición del derecho real guarda estricta relación con su objeto social.

Art. 5º – Prohíbese la adquisición de cualquier clase de derecho real sobre inmuebles rurales ubicados en zonas de seguridad de fronteras o zonas de interés nacional especial, por parte de las siguientes personas:

- a) Estados nacionales, provinciales, municipales extranjeros u organismos públicos extranjeros, ya sea por sí o por intermedio de terceros;
- b) Personas que no cumplan con los requisitos previstos en los artículos 4º y 9º de esta ley;
- c) Personas jurídicas constituidas en la Argentina que tengan órganos de administración y control integrados en su mayoría por ciudadanos extranjeros o en los que ciudadanos extranjeros puedan imponer su decisión sin el concurso de los nacionales;
- d) Personas jurídicas que, en razón de fusiones, adquisiciones, cambios en el control accionario de empresas o cualquier modificación en su estructura social, queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en forma precedente.

Art. 6º – Las personas enunciadas en el artículo 5º podrán convertirse en condóminos de los inmuebles rurales aludidos en los artículos precedentes, siempre que la porción indivisa que hubiere de ser inscrita bajo su titularidad, no fuese superior al veinte por ciento del total del inmueble. En ese caso, el condómino incluido en la enunciación realizada en el artículo 5º no estará facultado para ejercer la acción de división de condominio, ni tampoco para gravar su porción indivisa, ni afectarla con ningún derecho real, o con ningún derecho de garantía que beneficie a personas contempladas en el artículo 5º.

Art. 7º – La adquisición de derechos reales sobre inmuebles rurales en violación de las limitaciones impuestas por los artículos 4º, 5º y 9º será considerada nula de nulidad absoluta.

Art. 8º – Podrán adquirir derechos reales sobre inmuebles rurales en las zonas de seguridad de frontera o en zonas de interés nacional especial los extranjeros

que tengan cónyuge o descendientes argentinos, siempre que éstos hubiesen residido de manera efectiva en territorio de la República Argentina, dentro de un radio de 20 km del lugar en que se hallare el inmueble objeto de la adquisición del derecho real, durante un plazo continuo mínimo de 10 años previos e inmediatos al acto mediante el cual hubiera de adquirirse el derecho, de acuerdo con la reglamentación.

Art. 9° – La reglamentación determinará cuáles serán los requisitos que deberán cumplimentar las personas físicas y jurídicas que pretendan adquirir derechos reales en las zonas referidas en el artículo 1°.

Art. 10. – Las personas físicas o jurídicas extranjeras que sean titulares de derechos reales sobre inmuebles rurales ubicados en las zonas de seguridad de frontera o en zonas de interés nacional especial, que hubieran sido adquiridos con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, contarán con un plazo de ciento ochenta (180) días para comunicar a la autoridad de aplicación todas las características y circunstancias relacionadas con el derecho real del que sean titulares, presentando un informe que revestirá carácter de declaración jurada conteniendo los siguientes datos:

- a) Ubicación del inmueble;
- b) Referencias catastrales y número de inscripción o matrícula correspondiente al inmueble;
- c) Fecha y lugar en que se otorgó el acto jurídico por el que se constituyó el derecho real;
- d) Forma de instrumentación del acto jurídico, con indicación de todos los datos vinculados con el documento que lo contiene;
- e) Partes intervinientes; y
- f) Precio estipulado en la operación, en caso de que hubiera sido onerosa.

Los sujetos que no dieran cumplimiento a la carga establecida en este artículo dentro del plazo estipulado, podrán ver limitados sus derechos en los términos de esta ley y su reglamentación.

Art. 11. – La violación de esta ley y/o el incumplimiento de la adecuación a sus disposiciones, producirá como sanción la pérdida del derecho real del cual se tratare, a favor del Estado y sin derecho a indemnización alguna. Sin perjuicio de ello, quien hubiese adquirido un derecho real a título oneroso en violación a las disposiciones de esta ley, estará facultado para exigir la repetición del precio pagado al sujeto que le hubiese transmitido el derecho, en caso de que al momento del acto éste hubiese tenido conocimiento de los impedimentos legales.

Art. 12. – Los escribanos que participaren en la celebración de un acto jurídico tendiente a transmitir o constituir derechos reales en violación a las normas contenidas en esta ley, serán sancionados con las penas más graves establecidas por el ordenamiento vigente.

En caso de que un funcionario público participase en la celebración de un acto jurídico tendiente a transmitir

o constituir derechos reales en violación a las normas contenidas en esta ley, o autorizase su inscripción en los respectivos registros de la propiedad inmueble, será sancionado con la pena establecida en el artículo 248 del Código Penal.

Art. 13. – Créase el Registro Nacional de Inmuebles Rurales de Propiedad Extranjera, bajo la órbita del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.

Art. 14. – El Registro Nacional de Inmuebles Rurales de Propiedad Extranjera tendrá las siguientes funciones:

- a) Inscribir toda transmisión, constitución o modificación de derechos reales a favor de personas extranjeras;
- b) Inscribir toda transmisión, constitución o modificación de derechos reales respecto de los inmuebles alcanzados por esta ley.

Art. 15. – Los Registros Provinciales de Propiedad Inmueble y Catastro llevarán un registro especial de las propiedades de tierras rurales de las personas comprendidas por esta ley.

Asimismo deberán registrar y luego informar al Registro Nacional de Inmuebles Rurales de Propiedad Extranjera sobre todas las operaciones alcanzadas por este régimen, en el plazo de tres (3) meses a partir su publicación.

Art. 16. – Será autoridad de aplicación de esta ley el organismo que determine el Poder Ejecutivo nacional.

Art. 17. – Las disposiciones de esta ley no afectan derechos adquiridos.

Art. 18. – Las disposiciones de esta ley son de orden público y entrarán en vigencia al día siguiente de su publicación.

Art. 19. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Christian A. Gribaudo. – Federico Pinedo.

13

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DOMINIAL DE TIERRAS RURALES POR PERSONAS EXTRANJERAS

Artículo 1° – La presente ley rige en todo el territorio de la Nación, con carácter de orden público.

Art. 2° – Configura el objeto de la presente ley:

- a) Determinar la situación dominial de las tierras rurales;
- b) Regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad

de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción.

Art. 3° – A los efectos de la presente ley se entiende por tierras rurales a todo predio que estuviese ubicado fuera de cualquier radio urbano, independientemente de su localización o destino.

Art. 4° – El Ministerio de Producción de la Nación será la autoridad competente para la interpretación, reglamentación y aplicación del presente régimen legal.

Art. 5° – Créase el Registro Nacional de Inmuebles Rurales, que dependerá del Ministerio de Producción de la Nación.

Art. 6° – La inscripción en dicho registro será obligatoria y comprenderá a todos los productores agropecuarios y/o titulares de predios rurales en los términos de su reglamentación.

Art. 7° – Se dispone la realización de un relevamiento catastral y dominial que determine la propiedad de las tierras rurales, conforme las disposiciones de la presente ley, tomando como fecha de configuración del relevamiento la situación existente al 1° de enero de 2011.

El relevamiento de las tierras rurales se realizará dentro de los ciento ochenta (180) días de la entrada en vigencia de la presente ley.

Art. 8° – Se limita conforme a los parámetros de la presente ley, la adquisición del dominio sobre tierras rurales por parte de las personas extranjeras que a continuación se detallan:

- a) Personas físicas de nacionalidad extranjera cuya residencia en la República Argentina tenga una antigüedad menor a 5 (cinco) años. Quedan excluidos de esta categoría y de todas las restricciones que surjan de la presente ley, quienes habiendo nacido fuera del territorio de la República Argentina, sean hijos de argentinos nativos aunque no residan en la República Argentina;
- b) Personas físicas de nacionalidad extranjera no residentes en la República Argentina;
- c) Los Estados nacionales, regionales, provinciales o municipales extranjeros y las uniones entre dos o más de ellos;
- d) Personas jurídicas constituidas en el extranjero;
- e) Personas jurídicas constituidas en el país en las que personas extranjeras sean propietarias directa o indirectamente de la mayoría accionaria y/o tengan el control societario;
- f) Personas jurídicas que se encuentren en posición de controlada o de vinculada en más de un 25 % por una sociedad extranjera, conforme el artículo 33 de la ley 19.550.

Art. 9° – La prohibición o limitación en la adquisición de tierras se extiende a situaciones societarias sobrevinientes quedando comprendidas la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de persona jurídica nacional en persona jurídica extranjera o cualquier otro tipo de modificación.

Art. 10. – La reglamentación de la presente ley determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución.

Art. 11. – Las personas comprendidas en el artículo 8° podrán ser titulares de tierras rurales por una superficie dentro del territorio de la República Argentina, que no exceda en forma continua o discontinua la correspondiente a cuatro (4) unidades económicas de producción agraria, según la reglamentación establecida por cada provincia. En caso de condominio de tierras rurales, la cuota parte de cada uno de los extranjeros que lo conformen, no podrá exceder del límite impuesto por este artículo. Las provincias que no hubieren determinado a la fecha de entrada en vigor de la presente ley la superficie que comprende una unidad económica de producción contarán con un plazo de 90 (noventa) días para hacerlo. Vencido dicho término, la autoridad de aplicación fijará dicha superficie a los fines de la aplicación de la presente ley.

Art. 12. – Cuando una persona extranjera enumerada en el artículo 8° de la presente ley, tuviese la intención de establecer áreas naturales protegidas en tierras rurales, o bien diseñase un plan de reintroducción de especies animales y vegetales autóctonas en las mismas, podrá autorizársela a la adquisición de tierras rurales por encima del límite establecido en el artículo 11 de esta ley, en tanta superficie como la que destine a dichos fines. El plan de protección de las tierras y el de reintroducción de especies serán sujetos a aprobación previa y revisión periódica por quien la autoridad de aplicación designe.

Art. 13. – Cuando una persona extranjera enumerada en el artículo 8° de la presente ley diseñase un plan de explotación en tierras rurales, que por sus características y nivel de inversión económica revistiese el carácter de interés nacional, regional o provincial, podrá autorizarse la adquisición extra de tierras por encima del límite establecido en el artículo 7° de esta ley, en tanta superficie como la que le requiera el plan trazado. El plan de explotación y el carácter del interés nacional que envista será sujetos a aprobación previa y revisión periódica por quien la autoridad de aplicación designe.

Art. 14. – Para que un extranjero pueda adquirir un inmueble rural ubicado en zona de seguridad y/o en zonas de frontera nacional, se deberá requerir consentimiento previo al Ministerio de Interior de la Nación, el cual deberá analizar el pedido de forma restrictiva.

Art. 15. – Toda adquisición por personas físicas o jurídicas extranjeras en los términos de esta ley deberá comunicarse a la autoridad de aplicación por el escribano actuante, dentro del plazo de 30 días de inscrita la escritura traslativa del dominio, bajo pena de nulidad absoluta.

Art. 16. – Los propietarios extranjeros de tierras rurales deberán proceder a la denuncia ante la autoridad de aplicación de dicha titularidad, dentro del plazo de

ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

Art. 17. – La adquisición de todo inmueble rural que viole las prescripciones de esta ley es nula de pleno derecho. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente ley, sin perjuicio de sus responsabilidades civiles o penales, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes y terceros.

Resuelta la nulidad, el vendedor estará obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Art. 18. – Toda modificación societaria posterior a la adquisición que altere el régimen específico de titularidad de inmuebles rurales deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de treinta (30) días. A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de sesenta (60) días para su adecuación a los requisitos de ley.

Art. 19. – La presente ley no afecta derechos adquiridos a la fecha de su entrada en vigor ni los que en el futuro se adquieran por la vía sucesoria.

Art. 20. – Las disposiciones de esta ley entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación.

Art. 21. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Julián M. Obiglio.

14

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

LÍMITE A LA COMPRA DE TIERRAS
RURALES POR PARTE DE EXTRANJEROS

Artículo 1° – La presente ley regula la adquisición de tierras rurales por parte de personas físicas o jurídicas de nacionalidad extranjera.

Art. 2° – Los inmuebles objeto de la presente ley son:

- a) Los rurales ubicados fuera del ejido urbano cualquiera sea su localización o destino;
- b) Los que contengan o se extiendan sobre fuentes de aguas tanto superficiales como subterráneas o aquellos en donde surjan aguas;
- c) Los cubiertos con bosques nativos;
- d) Los ubicados en áreas protegidas;
- e) Los declarados de patrimonio provincial o nacional.

Art. 3° – Es nula de nulidad absoluta la adquisición de inmuebles rurales por:

1. Personas físicas:

- a) De nacionalidad extranjera;
- b) De nacionalidad argentina por opción o naturalizados cuya residencia per-

manente en el país sea inferior a diez (10) años.

2. Personas jurídicas:

- a) Constituidas en el extranjero;
- b) Constituidas en el territorio argentino y en la cual las personas físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero sean propietarias de la mayoría accionaria o la mayoría de los votos;
- c) Personas jurídicas que tengan su sede en el exterior, sin perjuicio de la integración de su capital social.

Art. 4° – Los sujetos enumerados en el artículo 3° no pueden adquirir el dominio, condominio, usufructo o uso de las tierras enunciadas en el artículo 2° de la presente ley.

Art. 5° – Será nula de nulidad absoluta la adquisición de derechos reales en relación a inmuebles rurales localizados en las zonas de seguridad por cualquier título que fuese por las personas comprendidas en el artículo 3°.

Art. 6° – Quedan exceptuados de esta ley aquellas tierras cuyo destino único fuere la actividad industrial o la vivienda con residencia permanente, lo cual deberá demostrarse ante la autoridad de aplicación.

Art. 7° – El Poder Ejecutivo determinará la autoridad de aplicación.

Art. 8° – La autoridad de aplicación determinará la superficie máxima de tierras rurales propiedad de los sujetos alcanzados por la presente norma.

Art. 9° – La autoridad de aplicación será la encargada de la confección de un relevamiento catastral y dominial que determine la propiedad de las tierras rurales por las personas mencionadas en esta ley.

Art. 10. – La autoridad de aplicación determinará las sanciones en caso de incumplimiento y la nulidad de convenios violatorios de esta normativa.

Art. 11. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Juan C. Scalesi.

15

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

PROTECCIÓN AL DOMINIO NACIONAL
SOBRE LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS
RURALES

CAPÍTULO I

Ámbito territorial y personal de aplicación de la ley

Artículo 1° – La presente ley rige en todo el territorio de la Nación Argentina, con carácter de orden público.

Debe ser aplicada según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno federal, provincial y municipal, a todas las personas, físicas y jurídicas que, por sí o por interpósita persona, posean tierras con destino rural, sea para usos o producciones agropecuarias, forestales, turísticas u otros usos rurales.

A los efectos de la presente ley se entenderá por tierras rurales a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino.

Quedan exceptuados de esta ley aquellos inmuebles cuyo destino único fuere la actividad industrial, comercial, de servicios y/o vivienda con residencia permanente y así se demostrare previamente a su adquisición ante la autoridad de aplicación.

CAPÍTULO II

Objeto

Art. 2° – Configura el objeto de la presente ley:

– Determinar la titularidad, catastral y dominial, situación de posesión o tenencia, bajo cualquier título o situación de hecho de las tierras rurales.

– Regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad de tierras rurales, cualesquiera sea su destino de uso o producción.

CAPÍTULO III

De los límites al dominio extranjero sobre la propiedad de las tierras rurales

Art. 3° – A los efectos de la presente ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad de las tierras rurales toda adquisición, transferencia y/o cesión de derechos, a favor de:

1. Personas físicas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en el territorio de la Nación Argentina.

Con carácter de excepción, podrán adquirir tierras los extranjeros que tengan cónyuge o descendientes argentinos y aquellos que demuestren residencia efectiva mayor a cinco (5) años en el país.

2. Estados nacionales extranjeros.
3. Personas jurídicas extranjeras no autorizadas para funcionar en el país; personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en la República Argentina, y las personas jurídicas argentinas de la cual participen, a cualquier título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan, en forma individual o en su conjunto, mayoría del capital social y/o de votos, y/o residan o tengan su sede en el exterior.

Art. 4° – Queda prohibida la figuración aparente de personas físicas de nacionalidad argentina a los fines de configurar la titularidad ficta para infringir las previsiones de esta ley. Todo contradocumento, formalizado en instrumento público o privado, que contravenga lo aquí dispuesto es nulo de nulidad total, absoluta e insanable.

Art. 5° – La infracción a estas disposiciones aparejará la nulidad total, absoluta e insanable del instrumento jurídico que habilitó el ingreso a la titularidad de las tierras, 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 a quienes hicieran entrega de las tierras u otorgaren instrumentos, públicos o privados, que conformaren el obrar antijurídico, los que responderán en forma personal y con su patrimonio por las consecuencias dañosas de estos actos.

Art. 6° – Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar en forma continua o discontinua a cuatro (4) unidades económicas de producción, según la reglamentación establecida por cada provincia respecto del artículo 2.326 del Código Civil.

Las provincias deberán determinar la superficie que comprende una unidad económica de producción dentro de los noventa (90) días de entrada en vigencia de la presente ley.

Los siguientes serán los parámetros a seguir a fin de fijar la superficie que comprende la unidad económica de producción:

1. La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren.
2. La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación.

Art. 7° – La suma de las tierras rurales pertenecientes a personas extranjeras, físicas o jurídicas, comprendidas en el artículo 3° de esta ley, no podrán exceder de un cuarto de la superficie rural de los departamentos donde se sitúen.

Dichas personas, físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, no podrán ser, en su conjunto, titulares de más del 40 % de la superficie referida.

Art. 8° – Con carácter de excepción a la presente ley, y con la conformidad de la autoridad de aplicación provincial, las personas extranjeras mencionadas en el artículo 3°, podrán adquirir derechos de propiedad sobre tierras rurales excediendo los límites establecidos en los artículos precedentes. Para ello, deberán presentar ante la autoridad de aplicación de la jurisdicción correspondiente, un proyecto de inversión que deberá ser aprobado por la misma.

El proyecto de inversión deberá contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Demostración de la capacidad patrimonial acorde a la inversión a efectuar.
- Las tierras rurales comprendidas deben ser sólo una parte de la inversión a efectuar. no pudiendo superar el 25 % de la misma.
- La inversión a realizarse debe generar empleo formal utilizando mano de obra local.
- El destino de la inversión debe ser productivo, y debe requerir el abastecimiento de materia prima de origen rural.
- Demostración de que se trata de un proyecto sustentable, tendiente a la utilización racional de los recursos naturales.

Art. 9° – A los fines de esta ley y atendiendo a los tratados bilaterales de inversión (TBI) suscritos por la República Argentina y que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta ley, no se entenderá como inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país que recibe la inversión.

Art. 10. – Los propietarios de tierras, personas físicas o jurídicas, que invistan la condición de extranjeros, conforme lo determina la presente ley, deberán dentro del plazo de ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, proceder a la denuncia ante la autoridad de aplicación nacional de dicha titularidad, la cual no podrá ser afectada por la entrada en vigencia de la presente ley.

Art. 11. – Para la adquisición de un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por una persona comprendida en esta ley, se requiere el consentimiento previo del Ministerio del Interior.

CAPÍTULO IV

Del registro nacional de tierras rurales

Art. 12. – Créase el Registro Nacional de Tierras Rurales en el ámbito del Ministerio del Interior, el que tendrá la facultad de requerir a las dependencias provinciales competentes en registración y catastro inmobiliarios, la información necesaria para el cumplimiento de su función.

Art. 13. – Se dispone la realización de un relevamiento catastral y dominial que determine la propiedad de las tierras rurales, conforme las disposiciones de la presente ley.

El relevamiento de las tierras rurales se realizará dentro de los ciento ochenta (180) días de la entrada en vigencia de la presente ley.

CAPÍTULO V

Autoridad de aplicación

Art. 14. – Créase el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, el que será presidido por el Ministerio del Interior y conformado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de

Gabinete de Ministros, por el Ministerio de Defensa, por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, y por representantes de cada una de las provincias, con competencia para solicitar la colaboración de otros organismos de la administración centralizada y descentralizada, nacional y provinciales.

Art. 15. – A los fines de la aprobación del proyecto de inversión referido en el artículo 8°, las respectivas jurisdicciones deberán crear una autoridad de aplicación local, que deberá trabajar de manera coordinada con la autoridad de aplicación nacional.

Art. 16. – La presente ley no afecta derechos adquiridos y sus disposiciones entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Ricardo Buryaile. – Rubén O. Lanceta.

16

PROYECTO DE LEY

LEY DE REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES RURALES POR PERSONAS DE NACIONALIDAD EXTRANJERA

El Senado y Cámara de Diputados, ...

TÍTULO I

Inmuebles comprendidos

Artículo 1° – A los efectos de la aplicación de la presente ley, se denomina inmueble rural a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización y/o destino. Se exceptúan aquellos que sean destinados a la actividad industrial y/o vivienda con residencia permanente, cuyos propietarios así lo demostraren ante el organismo que la autoridad de aplicación defina.

Art. 2° – Tendrán tratamiento especial en esta ley los inmuebles rurales ubicados en las zonas de seguridad establecidas de acuerdo con lo estipulado en el decreto ley 15.385/44, ratificado por ley 12.913; los que contengan o se extiendan sobre recursos naturales estratégicos; los ubicados en parques nacionales o en áreas protegidas y los declarados de interés cultural que reúnan los requisitos para ser declarados tales o se encuentren alcanzados por las leyes 25.197 y 25.743.

TÍTULO II

Condiciones y requisitos personales y societarios

Art. 3° – Es prohibida de nulidad absoluta la adquisición de inmuebles rurales por personas físicas extranjeras no residentes en el país o por personas jurídicas extranjeras no autorizadas para funcionar en el país.

Art. 4° – Están comprendidas por las regulaciones definidas en el artículo 6° las siguientes personas:

- a) Personas físicas extranjeras residentes en el país;
- b) Personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en la República Argentina;
- c) Personas jurídicas argentinas de la cual participen, a cualquier título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan mayoría del capital social y/o de votos, sea ésta detentada por una sola o por un conjunto de personas jurídicas de nacionalidad extranjera y/o que residan o tengan su sede en el exterior.

En todos los casos en que se trate de personas jurídicas, la sociedad que la componga sólo podrá adquirir inmuebles rurales destinados o vinculados al cumplimiento de su objeto social; tendrá acciones nominativas y no podrá emitir debentures. Tampoco podrá ser filial ni subsidiaria de una empresa extranjera ni podrá estar controlada o dirigida por persona física o jurídica extranjera y sus socios deben ser personas físicas.

Art. 5° – Los inmuebles rurales definidos en el artículo 2° sólo podrán ser adquiridos por ciudadanos argentinos nativos, ciudadanos argentinos por opción o ciudadanos argentinos naturalizados cuya residencia permanente en el país tenga una antigüedad mayor a 10 años, y/o por personas jurídicas argentinas.

TÍTULO III

Restricciones y límites

Art. 6° – Las personas comprendidas en el artículo 4° sólo podrán adquirir por sí y/o en condominio inmuebles rurales que no excedan en forma continua o discontinua la o las unidades económicas de producción (UEP), que les permitan obtener una facturación anual máxima igual a la definida por la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa (Sepyme) como el máximo para una empresa mediana.

Art. 7° – La determinación de las UEP tendrá en cuenta la existencia de zonas agroecológicas diferentes dentro de cada provincia o comunes entre dos o más de éstas, así como también las diferencias de rentabilidad de las actividades que pueden ser realizadas en cada predio. Será realizada por los estados provinciales sobre la base de los estudios que la autoridad de aplicación encomendará al Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria y a las facultades de ciencias agrarias de las universidades nacionales que estén ubicadas en las zonas agroecológicas referidas.

Art. 8° – Los organismos nacionales mencionados en el artículo precedente tendrán un plazo de noventa (90) días para producir el informe técnico que define la UEP para cada región agroecológica y actividad productiva. Los estados provinciales adecuarán el cálculo de sus UEP a estos criterios, determinándolas en el plazo de noventa (90) días de recibido el referido informe técnico. Vencido dicho término será la autoridad de

aplicación quien fije dicha superficie a los fines de la aplicación de la presente ley.

Art. 9° – La prohibición o limitación en la adquisición de tierras se extiende a cualquier tipo de modificación en la titularidad del dominio, quedando comprendidas la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de persona jurídica nacional en persona jurídica extranjera o cualquier otro tipo de modificación.

Art. 10. – Una persona física o jurídica extranjera comprendida en el artículo 4° de esta ley no podrá ser titular de más de un 25 % de la superficie rural del municipio o comuna donde se sitúen, en tanto que varias de ellas no podrán detentar en su conjunto la titularidad de más del 40 % de la superficie referida.

Art. 11. – Previo a cualquier adquisición de tierras dentro de las superficies definidas, las personas comprendidas por el artículo 4° deberá presentar a la autoridad de aplicación un proyecto productivo acompañado de una acreditación de que posee la capacidad patrimonial acorde con la inversión a efectuar y el origen de los fondos.

TÍTULO IV

Sistema nacional de catastro

Art. 12. – A los efectos de determinar la titularidad del dominio de todas las propiedades de la Nación, créase la Agencia Nacional de Catastros Territoriales (ANCAT), en el ámbito del Ministerio del Interior, como organismo autárquico de pertenencia estatal.

La ANCAT tendrá a su cargo las funciones que se detallan a continuación:

1. El diseño de un sistema único de relevamiento y registro de inmuebles en el territorio de la Nación, que se instrumentará en el plazo que la reglamentación determine.
2. La adopción y difusión de un programa informático de lenguaje uniforme para que el relevamiento mencionado pueda ser adoptado por los catastros territoriales de las provincias, a medida que éstas adhieran a la presente ley.
3. La recopilación y respaldo continuo y actualizado de la información girada por las provincias que adhieran al presente régimen.

Art. 13. – Créase en el ámbito del Ministerio del Interior el Consejo Federal del Catastro (CFC), el que estará integrado por todos los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El CFC dictará las normas para su organización y funcionamiento, con el objeto de cumplir con las finalidades establecidas en la presente ley, contribuyendo a la adecuada implementación de políticas territoriales, la administración del territorio, el gerenciamiento de la información territorial y el desarrollo sustentable, colaborando en unificar los criterios destinados a

informar a los organismos tributarios pertinentes en toda la Nación.

Art. 14. – El Consejo Federal del Catastro así constituido conformará asimismo el Comité Asesor Permanente de la ANCAT, junto con un representante de los Colegios de Agrimensores del país y un representante de las facultades o escuelas de agrimensura de las universidades nacionales. El mismo aportará a la ANCAT los conocimientos territoriales y técnicos que estén a su alcance para facilitar las tareas de coordinación y recopilación de la información catastral.

TÍTULO V

Autoridad de aplicación. Sanciones

Art. 15. – La presente ley es de orden público. La autoridad de aplicación de las regulaciones que establece (títulos I a III) es el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, en tanto que lo relacionado con el relevamiento catastral en los estados provinciales será tarea del Ministerio del Interior.

Art. 16. – La adquisición de inmueble rural que viole las prescripciones de esta ley es nula de pleno derecho. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes. Resuelta la nulidad, el vendedor estará obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Art. 17. – Toda adquisición por extranjeros o sociedades en los términos de esta ley deberá comunicarse al catastro provincial que corresponda por parte del escribano actuante, dentro del plazo de 30 días de inscrita la escritura traslativa del dominio, bajo apercibimiento de nulidad absoluta.

Art. 18. – Las sociedades anónimas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas al inicio de la vigencia de la ley contarán con un plazo de seis (6) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales de su propiedad.

Obligatoriamente, dichas sociedades deberán convertir sus acciones en nominativas y ajustarse al cumplimiento de los requisitos de ley.

Las que así no lo hicieran dentro del plazo de un año del inicio de la vigencia de esta ley quedarán sujetas a disolución.

Art. 19. – Toda modificación societaria posterior a la adquisición que altere el régimen específico de titularidad de inmuebles rurales deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de treinta (30) días.

A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de sesenta (60) días para su adecuación a los requisitos de ley.

La violación a esta ley y/o el incumplimiento de adecuación producirá como sanción la pérdida de

dominio en favor del Estado nacional, sin derecho a indemnización alguna.

Art. 20. – Se invita a las provincias a adherir a la presente ley.

Art. 21. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Lisandro A. Viale. – Miguel A. Barrios.

17

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RESTRICCIÓN AL DOMINIO DE TIERRAS RURALES

Artículo 1° – *Objeto.* El objeto de esta ley es limitar el dominio sobre inmuebles rurales con el fin de facilitar el acceso equitativo a la tierra, promover la supresión de los latifundios, fomentar el desarrollo de la actividad agropecuaria en condiciones que garanticen la soberanía alimentaria y proveer a lo conducente al progreso económico con justicia social en los términos del artículo 75, inciso 19, de la Constitución Nacional.

A los fines de esta ley se entiende por inmueble rural a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su destino.

Art. 2° – *Límite.* Ninguna persona física o jurídica puede ser titular dominial de más unidades económicas que las establecidas a continuación:

- a) Para unidades económicas inferiores a las 100 hectáreas, 40 unidades económicas;
- b) Para unidades económicas de entre 100 y 500 hectáreas, 35 unidades económicas;
- c) Para unidades económicas de entre 500 y 2.000 hectáreas, 25 unidades económicas;
- d) Para unidades económicas de entre 2.000 y 5.000 hectáreas, 15 unidades económicas;
- e) Para unidades económicas mayores a 5.000 hectáreas, 10 unidades económicas.

Las provincias tendrán 180 días para reglamentar las unidades económicas. Vencido este plazo, se entenderá que el límite en sus jurisdicciones queda fijado en 25.000 hectáreas. En ningún caso el límite podrá exceder al surgido del cálculo hecho sobre la base de las unidades económicas existentes al momento de la promulgación de esta ley.

Art. 3° – *Cómputo del límite.* A los efectos de calcular el límite establecido en el artículo 2° se deberá atender a las siguientes pautas:

- a) En caso de inmuebles rurales en zonas sujetas a diferentes límites, se atenderá a la proporción con respecto al límite total en cada zona;

- b) Los inmuebles rurales en condominio se calcularán de acuerdo con la porción indivisa de cada condómino;
- c) Las personas que integren sociedades civiles o comerciales que sean propietarias de inmuebles rurales serán consideradas titulares fictos de dichos inmuebles en proporción a su participación societaria. A los efectos del cómputo del límite, la titularidad ficta equivale a la titularidad dominial, aun a través de sucesivas participaciones societarias.

Art. 4° – *Nulidades de las transferencias*. Los actos jurídicos mediante los cuales una persona adquiera el dominio de inmuebles rurales excediéndose de los límites del artículo 2° son nulos. La adecuación posterior a los límites fijados en esta ley sana la nulidad de estos actos.

Art. 5° – *Obligación de los escribanos*. Para otorgar escritura traslativa de dominio de inmuebles rurales, el escribano debe solicitar al Registro de Relevamiento Rural previsto en el artículo 9° de la presente, la situación del adquirente con respecto al límite previsto en el artículo 2°.

Art. 6° – Agrégase a continuación del inciso d) del artículo 101 de la ley 11.683, el siguiente texto como inciso e):

- e) Para el Registro de Relevamiento Rural en el ámbito de su competencia.

Art. 7° – *Transmisión mortis causae*. En las sucesiones *mortis causae*, el juez se cerciorará de que, luego de la partición de la herencia, ninguno de los herederos exceda el límite dispuesto en el artículo 2°. En caso de exceder este límite, el juez procurará redistribuir los inmuebles rurales con el resto de los herederos, que deberán prestar su consentimiento. Si esto fuese imposible, o faltase el consentimiento de los coherederos, se procederá al remate de los inmuebles que configurasen dicho excedente.

Art. 8° – *Desinversión*. Las personas que a la fecha de promulgación de la presente ley sean titulares de dominio de inmuebles rurales en exceso al límite dispuesto por el artículo 2°, tendrán un plazo de diez años para adaptarse al régimen vigente.

Art. 9° – *Registro*. Créase, en el ámbito del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, el Registro de Relevamiento Rural.

Art. 10. – *Funciones y competencias del Registro de Relevamiento Rural*:

- a) Realizar, dentro de los 550 días de la promulgación de esta ley, un relevamiento de la situación dominial de los inmuebles rurales en todo el territorio nacional, identificando a sus titulares, así como los derechos reales y personales constituidos sobre los inmuebles y a los titulares de estos derechos;

- b) A fin de configurar una base de datos precisa en la que se pueda individualizar la efectiva titularidad dominial de los inmuebles rurales de todo el país y los derechos reales y personales constituidos sobre los mismos, el registro deberá:

- a. Solicitar al Registro Público de Comercio de cada jurisdicción la información pertinente acerca de la composición de las sociedades titulares de inmuebles rurales.
- b. Solicitar a los registros de la propiedad inmueble de cada jurisdicción la información pertinente acerca de la situación registral de los inmuebles rurales.
- c. Solicitar información a las autoridades catastrales acerca del nivel de partición y división de los predios rurales.
- d. Solicitar información a la AFIP acerca de la titularidad de inmuebles rurales, y circunstancias especiales relevantes para el desempeño de las funciones del Registro de Relevamiento Rural.

- c) Informar a los Registros de la Propiedad Inmueble respecto de las personas que hubiesen excedido el límite establecido en el artículo 2°.
- d) Informar al Registro Público de Comercio las violaciones a los deberes de información dispuestos en el artículo 13.
- e) Otorgar, por pedido de autoridades judiciales y de escribanos públicos, informes acerca de la situación de personas físicas y jurídicas en relación con el límite dispuesto por el artículo 2°.

Art. 11. – Se incorpora como artículo 20 bis a la ley 19.550 el siguiente texto:

Artículo 20 bis: Las sociedades, para ser titulares dominiales de inmuebles rurales, deben incluir la explotación económica de éstos dentro de su objeto social. Toda adquisición en contravención a lo dispuesto por el presente artículo es nula.

Art. 12. – *Sanciones*. Los titulares dominiales de inmuebles rurales que infrinjan lo dispuesto por el artículo 2° de la presente ley no podrán celebrar contratos que tengan por objeto mediato o inmediato a dichos inmuebles, salvo que impliquen su enajenación. Los contratos celebrados en contravención con este artículo serán nulos de nulidad absoluta. El Registro de la Propiedad Inmueble dejará constancia de esta situación en los correspondientes asientos.

Las personas que, mediante participación en sociedades comerciales propietarias de inmuebles rurales, excediesen el límite establecido en el artículo 2°, responderán solidaria, ilimitada y no subsidiariamente por las obligaciones sociales.

Art. 13. – *Deberes de información.* Las sociedades comerciales que tengan dentro de su objeto la explotación económica de inmuebles rurales deberán informar al:

1. Registro de la Propiedad Inmueble, al momento de la adquisición de un inmueble rural, su composición societaria.
2. Registro Público de Comercio, la adquisición o enajenación de un inmueble rural.
3. Registro de la Propiedad Inmueble y al Registro Público de Comercio, los cambios en su composición societaria, cuando sea propietaria de inmuebles rurales.

Ante el incumplimiento de cualquiera de estos deberes de información, a instancia del Registro de Relevamiento Rural, de cualquier interesado o de oficio, la autoridad de contralor a cargo del Registro Público de Comercio aplicará las sanciones previstas para los incumplimientos de los deberes de información.

Art. 14. – *Cláusula transitoria 1.* Las sociedades comerciales propietarias de inmuebles rurales tendrán 180 días a partir de la promulgación de la presente ley, para adecuar sus contratos o estatutos a las exigencias del artículo 20 bis de la ley 19.550. En caso contrario, registrá de pleno derecho el artículo 20 de la citada norma.

Art. 15. – *Cláusula transitoria 2.* Los deberes de los artículos 5° y 7° que requieran la existencia del Registro de Relevamiento Rural serán operativos sólo a partir de la finalización del censo mencionado en el artículo 10, inciso a), de la presente.

Art. 16. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Marcela V. Rodríguez.

18

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

RÉGIMEN PARA LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE TIERRAS RURALES POR PERSONAS EXTRANJERAS O CONTROLADAS POR PERSONAS EXTRANJERAS

Artículo 1° – *Objeto.* La presente ley establece el régimen legal aplicable a la adquisición de tierras rurales por personas físicas o jurídicas definidas como sujetos pasivos en el artículo 3° de la presente ley.

Art. 2° – *Concepto de tierra rural.* Se entiende por tierra rural a todo predio ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, independientemente de su destino.

Art. 3° – *Sujetos pasivos.* Son sujetos pasivos de la presente ley los siguientes:

- a) Personas físicas de nacionalidad extranjera, con excepción de aquellas que hayan adquirido

la nacionalidad argentina y que posean una residencia en el país no inferior a diez (10) años corridos;

- b) Personas jurídicas constituidas en el extranjero;
- c) Personas jurídicas constituidas en el país cuyo control accionario directo, pertenezca a personas físicas extranjeras;
- e) Personas jurídicas que se encuentren controladas en forma directa por sociedades extranjeras en los términos del artículo 33 de la ley 19.550, de sociedades comerciales (t. o. decreto 481/84) y sus modificatorias;
- f) Personas jurídicas que posean domicilio, sede de sus negocios o principal explotación o actividad, en el extranjero;
- g) Personas jurídicas constituidas en el país o sociedades extranjeras regularizadas, cuyos órganos de control y administración estén integrados en su mayoría por ciudadanos extranjeros;
- h) Personas jurídicas cuyas acciones no sean nominativas;
- i) Personas jurídicas que en razón de procesos de fusión, adquisición, cambios en el control accionario de empresas o cualquier modificación en su estructura social, queden con posterioridad incluidas en algunos de los incisos precedentes;
- k) Personas físicas y jurídicas mencionadas en el artículo. 2°, incisos 2, 3 y 4, de la ley 21.382, de inversiones extranjeras;
- l) Las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la Ley de Sociedades, y toda otra forma de colaboración empresarial de carácter accidental y provisoria que se regule en el futuro, cuando en ellas participen personas físicas o jurídicas extranjeras en una proporción que les otorgue el control de la sociedad, agrupación o unión transitoria.

Art. 4° – *Excepción.* Los sujetos pasivos podrán adquirir el dominio de tierras rurales, que no excedan, en forma continua o discontinua, de una unidad económica de producción, según la reglamentación establecida por cada provincia respecto del artículo 2.326 del Código Civil de la República Argentina. Las provincias que no hubieren determinado aún la superficie que comprende una unidad económica de producción, contarán con un plazo de 1 año desde la entrada en vigencia de la presente ley para hacerlo.

Art. 5° – *Actos comprendidos.* La prohibición de adquisición del dominio sobre las tierras rurales, incluirá además los siguientes actos:

- a) La constitución y transmisión del derecho real establecido en el libro III, “De los derechos reales”, título VIII, “Del condominio”, artículos 2.673 al 2.755 del Código Civil;
- b) La constitución de fideicomisos prevista por la ley 24.441;
- c) El derecho real de la superficie forestal creado por la ley 25.509;
- d) Cualquier otra forma jurídica aparente que produzca igual efecto económico al de los supuestos anteriores;
- e) Cualquier otra forma de derechos reales o personales que establezca la legislación argentina en virtud de los cuales deba entregarse el dominio de tierras rurales.

Art. 6° – *Deber de informar*. Los sujetos pasivos que sean titulares dominiales de tierras rurales, adquiridas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, deberán informar a la autoridad de aplicación, las características y circunstancias relacionadas con el derecho real del que sean titulares, presentando una declaración jurada, en un plazo que no exceda de ciento ochenta (180) días corridos de publicada la reglamentación de la presente ley. La omisión de hacerlo dentro del plazo previsto, será sancionada por la autoridad de aplicación previa intimación al cumplimiento, con una multa de \$ 10.000 (diez mil pesos) a \$ 50.000 (cincuenta mil pesos). Si dentro del plazo de quince (15) días corridos contados a partir de la notificación del acto de aplicación de la multa, el infractor la pagare voluntariamente y presentare la declaración jurada omitida, los importes señalados se reducirán de pleno derecho a la mitad, y la infracción no se considerará como un antecedente en su contra. En caso de no pagarse la multa o de no presentarse la declaración jurada, será de aplicación el procedimiento de ejecución fiscal que sea pertinente.

Art. 7° – *Relevamiento catastral*. La autoridad de aplicación deberá realizar un relevamiento catastral y dominial que determine la propiedad de las tierras rurales dentro del plazo de dos (2) años de entrada en vigencia de esta ley.

Art. 8° – *Responsabilidad notarial*. El escribano público será responsable del cumplimiento de las disposiciones de la presente ley en los actos que intervenga. En caso de duda sobre la calidad de sujeto pasivo de alguna de las partes intervinientes en una operación que requiera su actuación, el escribano podrá elevar una consulta a la autoridad de aplicación. El pronunciamiento administrativo deberá emitirse en un plazo que no exceda los treinta (30) días corridos desde la recepción de la consulta.

Art. 9° – *Nulidad*. La adquisición de tierras rurales por los sujetos pasivos, en violación a las previsiones contenidas en esta ley, por cualquier título que fuese, será nula de nulidad absoluta. El Estado nacional, provincial o municipal y el Ministerio Público de la

jurisdicción donde se localicen las tierras rurales, se encuentran legitimados para iniciar las acciones correspondientes.

Art. 10. – *Contribución*. Los sujetos pasivos que al momento de la sanción de esta ley, sean titulares del dominio de tierras rurales, deberán pagar una contribución anual. Se tomará como base imponible de la contribución, el valor fiscal asignado a las referidas tierras rurales a los fines del pago del impuesto inmobiliario provincial.

La contribución anual surgirá de aplicar la alícuota del 5 por mil (5 %) sobre el monto de la base imponible.

La contribución será destinada al Fondo de Compensación Ambiental creado por el artículo 34 de la ley 25.675, ley general del ambiente.

Art. 11. – *Autoridad de aplicación*. El Ministerio del Interior de la Nación será la autoridad de aplicación de la presente ley.

Art. 12. – *Consejo Federal de Tierras Rurales. Creación*. Créase el Consejo Federal de Tierras Rurales que estará integrado por el Ministro del Interior, el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, el Ministro de Agricultura, Ganadería y Pesca, y representantes de todos los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Art. 13. – *Consejo Federal de Tierras Rurales. Funciones*. El Consejo Federal de Tierras Rurales tendrá como funciones:

- a) Formular las políticas relativas a la adquisición de tierras rurales por personas físicas y jurídicas de nacionalidad extranjera;
- b) Asesorar en todo proyecto de reglamentación de las disposiciones de la presente ley o propuesta de modificación de esta norma;
- c) Requerir a los registros de la Propiedad Inmueble, de Catastro nacionales y provinciales, y a la Inspección de Justicia de la Nación y de las provincias, toda información necesaria para el cumplimiento del objeto de esta ley;
- d) Realizar un informe anual de actualización de la nómina de personas físicas o jurídicas que reúnan la calidad de sujetos pasivos de la presente ley conforme su artículo 3°, y que sean titulares dominiales de tierras rurales, adquiridas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley;
- e) Efectuar o encomendar estudios e investigaciones de interés común, asegurando un completo, regular y actualizado intercambio de documentación oficial, informes, estadísticas y publicaciones, entre sus miembros;
- f) Asesorar a la autoridad de aplicación en todo asunto vinculado a la ejecución de esta ley;
- g) Realizar las demás actividades necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

Art. 14. – *Reglamento*. El Consejo Federal de Tierras Rurales dictará su propio reglamento interno de funcionamiento y organización. A sus reuniones pueden ser llamados a participar con fines de asesoramiento y consulta funcionarios públicos nacionales y provinciales, académicos, expertos y técnicos cuya concurrencia resulte de interés a juicio del consejo. El consejo podrá arbitrar mecanismos de participación ciudadana, mediante el procedimiento reglado en el decreto 1.172/03, anexos I y V.

Art. 15. – *Zonas de seguridad*. Sustitúyese el texto del artículo 4° del decreto ley 15.385/44, modificado por ley 23.554, por el siguiente:

Artículo 4°. Los inmuebles ubicados en la zona de seguridad podrán ser adquiridos exclusivamente por ciudadanos argentinos nativos. La Comisión Nacional de Zonas de Seguridad ejercerá en dicha zona la policía de radicación con relación a las transmisiones de dominio, arrendamiento o locaciones, o cualquier forma de derechos reales o personales en virtud de los cuales debe entregarse la posesión o tenencia de inmuebles, a cuyo efecto acordará o denegará con carácter previo las autorizaciones correspondientes. No puede adquirirse por prescripción el dominio de los bienes inmuebles urbanos o rurales del Estado nacional, provincial o municipal situado dentro de los límites de zonas de seguridad.

Art. 16. – *Orden público*. La presente ley rige en todo el territorio de la Nación, con carácter de orden público.

Art. 17. – *Disposición transitoria*. Delégase en el Poder Ejecutivo, y por el plazo de un (1) año, y en materia determinada de administración, el dictado de la normativa que regule la integración, composición, administración y destino del fondo creado en el artículo 34 de la ley 25.675, ley general del ambiente, conforme las siguientes bases: a) El fondo será administrado por la autoridad competente de cada jurisdicción conforme lo regula la ley 25.675 y se distribuirá anualmente entre las distintas jurisdicciones; b) La autoridad nacional de aplicación arbitrará los medios necesarios para efectivizar controles integrales vinculados a la fiscalización y auditoría por parte de la Auditoría General de la Nación y la Sindicatura General de la Nación, según lo dispuesto por la ley 24.156; c) El fondo estará destinado a garantizar la calidad ambiental, la prevención y mitigación de efectos nocivos o peligrosos sobre el ambiente, la atención de emergencias ambientales; asimismo, a la protección, preservación, conservación o compensación de los sistemas ecológicos y el ambiente; d) La administración del fondo realizará anualmente un informe del destino de los fondos transferidos durante el ejercicio anterior, en el que se detallarán los montos por provincias, y e) Las jurisdicciones que hayan recibido aportes del fondo, deberán remitir anualmente

a la autoridad nacional de aplicación un informe que detalle el uso y destino de los fondos recibidos.

Art. 18. – *Reglamentación*. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de ciento ochenta (180) días.

Art. 19. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Jorge R. Yoma.

19

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

PROTECCIÓN AL DOMINIO NACIONAL SOBRE LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS RURALES

CAPÍTULO I

Ámbito territorial y personal de aplicación de la ley

Artículo 1° – La presente ley rige en todo el territorio de la Nación Argentina con carácter de orden público.

Debe ser aplicada según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno federal, provincial y municipal, a todas las personas, físicas y jurídicas que, por sí o por interpósita persona, tengan la propiedad de tierras con destino rural, sea para usos o producciones agropecuarias, forestales, turísticas u otros usos rurales. A los efectos de la presente ley se entenderá por tierras rurales a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino.

CAPÍTULO II

Objeto

Art. 2° – Configura el objeto de la presente ley:

- a) Determinar la titularidad, catastral y dominial de las tierras rurales, y establecer las obligaciones comunes y particulares que nacen del dominio, posesión o tenencia de dichas tierras, conforme las previsiones de la presente ley;
- b) Regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la propiedad de tierras rurales, cualesquiera sea su destino de uso o producción.

CAPÍTULO III

De los límites al dominio extranjero sobre la propiedad de las tierras rurales

Art. 3° – A los efectos de la presente ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad de las tierras rurales toda adquisición, transferencia, cesión de derechos, cualesquiera sea la forma o extensión temporal de los mismos, a favor de:

- a) Personas físicas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en el territorio de la Nación Argentina;
- b) Personas jurídicas constituidas conforme las leyes societarias de la Nación Argentina o del extranjero, cuyo capital social, en proporción superior al cincuenta y un por ciento (51 %), sea de titularidad de personas físicas o jurídicas, de nacionalidad extranjera, y que la participación de éstas implique retener los votos necesarios para formar la voluntad social mayoritaria, en las condiciones descriptas en el inciso precedente. Asimismo quedan incluidas en este precepto:
1. Las personas jurídicas, cualquiera sea su tipicidad social, que se encuentren en posición de vinculadas o controladas por cualquier forma societaria o cooperativa extranjera, de conformidad con las limitaciones previstas en esta ley, en un porcentaje mayor al veinticinco por ciento (25 %), y que tengan los votos necesarios para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario.
 2. Las personas jurídicas extranjeras que participen en más de un veinticinco por ciento (25 %) del capital de otra sociedad, en los términos previstos en el artículo 33 de la ley 19.550 (t. o. 1984) y sus modificaciones, y que tengan los votos necesarios para formar voluntad social mayoritaria.
 3. Aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que sin acreditar formalmente calidad de socios actúan en una sociedad como si lo fueren.
 4. Las sociedades que hayan emitido obligaciones negociables o debentures y ello permita a su legítimo tenedor acrecer en sus tenencias accionarias o convertirlas en acciones en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25 %) y que esta participación implique formar la voluntad social mayoritaria, y se trate de personas físicas o jurídicas extranjeras.
 5. Cuando se transfiera la propiedad, bajo cualquiera de las formas previstas en las leyes vigentes, en virtud de un contrato de fideicomiso y cuyos beneficiarios sean personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en esta ley.
 6. Las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la ley de sociedades, y toda otra forma de colaboración empresaria

de carácter accidental y provisoria que se regule en el futuro, cuando en ellas participen personas físicas o jurídicas extranjeras en proporción mayor al autorizado en esta ley.

Art. 4° – La reglamentación determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución.

Art. 5° – Queda prohibida la figuración aparente de personas físicas de nacionalidad argentina a los fines de configurar la titularidad ficta para infringir las previsiones de esta ley. Todo contra documento, formalizado en instrumento público o privado, que contravenga lo aquí dispuesto, es nulo de nulidad total, absoluta e insanable.

Art. 6° – La infracción a estas disposiciones aparejará la nulidad total, absoluta e insanable del instrumento jurídico que habilitó el ingreso a la propiedad de las tierras, 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 a quienes hicieran entrega de las tierras u otorgaren instrumentos, públicos o privados, que conformaren el obrar antijurídico, los que responderán en forma personal y con su patrimonio por las consecuencias dañosas de estos actos.

Art. 7° – Se establece en el veinte por ciento (20 %) el límite a toda titularidad de dominio de tierras rurales en el territorio nacional respecto de las personas y supuestos regulador por este capítulo.

En ningún caso se permitirá la adquisición de la propiedad de tierras rurales, por parte de las personas y en los supuestos previstos en el artículo 3°, con relación a:

- a) Humedales declarados y protegidos por la denominada “Convención RAMSAR”, ratificada por la Argentina mediante la ley 23.919;
- b) Bosques nativos categorizados dentro de las zonas rojas según la ley 26.331 y las reglamentaciones provinciales respectivas;
- c) Zonas de glaciales y de ambiente periglacial según la ley 26.639 y las reglamentaciones provinciales respectivas;
- d) Parques, reservas naturales y monumentos naturales protegidos bajo el régimen de parques nacionales y/o provinciales;
- e) Zonas de seguridad creadas por el decreto ley 15.385/44, salvo mediante el consentimiento previo previsto en el artículo 12 de la presente ley y normas concordantes.

Las tierras rurales comprendidas dentro de los incisos a), b), c) y d) no serán computadas a los fines de la determinación de los porcentajes referidos en el primer párrafo de este artículo.

Art. 8° – En ningún caso las personas físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, podrán superar el treinta por ciento (30 %) del porcentual asignado en el artículo precedente a la titularidad extranjera sobre tierras rurales.

Art. 9° – Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar la superficie que la autoridad de aplicación determine como necesarias para cada unidad económica en función de los siguientes parámetros:

- a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren;
- b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación;
- c) La situación de propiedad de otras tierras rurales del pretense adquiriente;
- d) Tipo de unidad económica;
- e) Participación de la tierra rural sobre el monto total de la inversión.

La superficie a la que hace referencia el presente artículo será determinada por la autoridad de aplicación de cada una de las jurisdicciones, en forma coordinada con la autoridad de aplicación nacional.

Art. 9° (bis) – Las limitaciones a la propiedad de tierras rurales por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras dispuestas en los artículos 8° y 9° no regirán para aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que presenten un proyecto productivo que sea declarado de utilidad para el desarrollo estratégico del país por la autoridad de aplicación de cada jurisdicción y ratificado por la autoridad de aplicación nacional.

A los efectos de obtener esa declaración, los interesados deberán presentar ante la autoridad de aplicación de la jurisdicción que corresponda su solicitud juntamente con un plan de producción y manejo sustentable de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.

La reglamentación que dicte cada jurisdicción establecerá las normas generales y requisitos que deberán cumplir los proyectos productivos, que como mínimo observará el impacto del proyecto en relación con:

- a) La creación de nuevas fuentes de trabajo en el medio rural y la obtención de productos comercializables a nivel internacional, así como que propendan a la erradicación de la pobreza en el campo;
- b) La incorporación de tecnología;
- c) El aumento de valor agregado en el país de los productos que se obtengan;
- d) El desarrollo de nuevas cadenas productivas en nuestra economía; y
- e) La promoción de la descentralización territorial.

Una vez aprobado el proyecto por la autoridad de aplicación de la jurisdicción que corresponda, ésta lo elevará a la autoridad de aplicación nacional para su posterior ratificación.

Corresponde a las autoridades de aplicación de cada jurisdicción fiscalizar el permanente cumplimiento de las condiciones en base a las cuales se otorgaron las autorizaciones para la adquisición de propiedad de las tierras con destino a proyectos productivos.

Los compromisos y parámetros considerados para la aprobación del proyecto serán revisados y actualizados, cada diez años, por la autoridad de aplicación de cada jurisdicción y ratificados por la autoridad de aplicación nacional a los efectos de adaptarlos a los avances tecnológicos, la evolución económica de él o los municipios en los que se sitúa el proyecto y demás factores que establezca la reglamentación.

Art. 9° (ter) – Las sanciones al incumplimiento de las condiciones en las cuales se haya otorgado o renovado las autorizaciones de proyectos productivos previstos en el artículo 9° bis, sin perjuicio de las demás responsabilidades que pudieran corresponder, serán las que se fijen en cada una de las jurisdicciones conforme al poder de policía que les corresponde, las que no podrán ser inferiores a las aquí establecidas.

Las jurisdicciones que no cuenten con un régimen de sanciones aplicarán supletoriamente las siguientes sanciones que corresponden a la jurisdicción nacional:

- a) Apercibimiento;
- b) Multa de entre el 5 % y el 20 % del valor de mercado de las tierras rurales involucradas en el respectivo proyecto productivo.

Estas sanciones serán aplicables previo sumario sustanciado en la jurisdicción en donde se realizó la infracción y se regirán por las normas de procedimiento administrativo que corresponda, asegurándose el debido proceso legal, y se guardarán de acuerdo a la naturaleza de la infracción.

Art. 10. – A los fines de esta ley y atendiendo a los Tratados Bilaterales de Inversión (TBI) suscritos por la República Argentina y que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta ley, no se entenderá como inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país que recibe la inversión.

Art. 11. – Los propietarios de tierras, personas físicas o jurídicas, que invistan la condición de extranjeros, conforme lo determina la presente ley, deberán dentro del plazo de ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, proceder a la denuncia ante la autoridad de aplicación de dicha titularidad.

Art. 12. – Para la adquisición de la propiedad un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por una persona comprendida en esta ley, se requiere el consentimiento previo del Ministerio del Interior.

CAPÍTULO IV

Del Registro Nacional de Tierras Rurales

Art. 13. – Créase el Registro Nacional de Tierras Rurales en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, el que tendrá la facultad de requerir a las dependencias provinciales competentes en registración y catastro inmobiliarios la información necesaria para el cumplimiento de su función.

Art. 14. – Se dispone la realización de un relevamiento catastral y dominial que determine la propiedad de las tierras rurales, conforme las disposiciones de la presente ley, tomando como fecha de configuración del relevamiento la situación existente al 1° de enero de 2010.

El relevamiento de las tierras rurales se realizará dentro de los ciento ochenta (180) días de la entrada en vigencia de la presente ley.

CAPÍTULO V

Autoridad de aplicación

Art. 15. – Créase el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, el que será presidido por el Ministerio del Interior y conformado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de Gabinete de Ministros, por el Ministerio de Defensa, por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y por representantes de cada una de las provincias con competencia para solicitar la colaboración de otros organismos de la administración centralizada y descentralizada nacional y provinciales. Será obligatoria la convocatoria de los representantes de cada una de las provincias cuando se traten temas relacionados con sus respectivas jurisdicciones.

Art. 16. – La presente ley no afecta derechos adquiridos y sus disposiciones entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Marcelo E. López Arias.

20

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

**RÉGIMEN DE CONSTITUCIÓN Y
ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES
SOBRE TIERRAS RURALES POR PERSONAS
EXTRANJERAS**

Artículo 1° – La presente ley, que rige en todo el territorio de la Nación con carácter de orden público, tiene por objeto establecer el régimen general para la constitución a favor y adquisición por parte de perso-

nas extranjeras de los derechos reales previstos en el artículo 2.503 del Código Civil.

Será de aplicación sin perjuicio de cuanto dispongan las leyes especiales en materia de inversiones extranjeras, zonas de seguridad, zonas de frontera nacional, y protección de algún recurso, interés o utilidad nacional.

Art. 2° – A los efectos de esta ley, se considera como tierra rural a toda extensión de territorio ubicada fuera del ejido urbano, cualquiera sea su destino y localización.

Art. 3° – El Ministerio de Producción de la Nación será la autoridad competente para la interpretación, reglamentación y aplicación del presente régimen legal. Tendrá a su cargo determinar el estado de situación de las tierras rurales en materia de derechos reales.

Art. 4° – Créase el Registro Nacional de Tierras Rurales, que dependerá del Ministerio de Producción de la Nación, invitándose a cada jurisdicción a la creación de uno respectivo, o de una sección dentro del registro existente, e informarán a aquél sobre todas las operaciones alcanzadas por este régimen, dentro de un plazo no superior a los tres (3) meses computados a partir del correspondiente registro o inscripción del acto de constitución o adquisición correspondiente.

Art. 5° – La inscripción en dicho registro será obligatoria y comprenderá a todos los titulares de derechos reales sobre tierras rurales en los términos de su reglamentación.

Art. 6° – Se dispone la realización de un relevamiento catastral y dominial que determine el estado de situación de la propiedad de las tierras rurales, conforme las disposiciones de la presente ley, tomando como fecha de configuración del relevamiento la situación existente al 1° de enero de 2012.

El relevamiento de las tierras rurales se realizará dentro de los ciento ochenta (180) días de la entrada en vigencia de la presente ley.

Art. 7° – Se limita la constitución a favor y adquisición de un derecho real, por parte de personas extranjeras, sobre tierras rurales, en los siguientes casos:

- a) Personas físicas de nacionalidad extranjera cuya residencia en la República Argentina tenga una antigüedad menor a 5 (cinco) años;
- b) Personas físicas de nacionalidad extranjera no residentes en la República Argentina.
- c) Los estados nacionales, regionales, provinciales o municipales extranjeros y las uniones entre dos o más de ellos;
- d) Personas jurídicas constituidas en el extranjero;
- e) Personas jurídicas constituidas en el país en las que personas extranjeras sean propietarias directa o indirectamente de la mayoría accionaria y/o tengan el control societario;

- f) Personas jurídicas que se encuentren en posición de controlada o de vinculada en más de un 25 % por una sociedad extranjera, conforme el artículo 33 de la ley 19.550.

Art. 8° – La prohibición o limitación en la constitución o adquisición de derechos reales sobre tierras rurales por personas extranjeras se extiende a situaciones societarias sobrevinientes quedando comprendidas la fusión, incorporación de empresas, alteración del control accionario, transformación de persona jurídica nacional en persona jurídica extranjera o cualquier otro tipo de modificación.

Art. 9° – La reglamentación de la presente ley determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución.

Art. 10. – Las personas comprendidas en el artículo 7° podrán ser titulares de derechos reales sobre tierras rurales por una superficie dentro del territorio de la República Argentina, que no exceda en forma continua o discontinua la correspondiente a tres (3) unidades económicas de producción agraria, según la reglamentación establecida por cada provincia. En caso de cotitularidad de derechos reales sobre tierras rurales, la cuota parte de cada uno de los extranjeros que lo conformen no podrá exceder del límite impuesto por este artículo. Las provincias que no hubieren determinado a la fecha de entrada en vigor de la presente ley la superficie que comprende una unidad económica de producción contarán con un plazo de 90 (noventa) días para hacerlo. Vencido dicho término, la autoridad de aplicación fijará dicha superficie a los fines de la aplicación de la presente ley, tomando como parámetro aquella o aquellas de similares características.

Art. 11. – Excepcionalmente, cuando una persona extranjera enumerada en el artículo 7° de la presente ley, demuestre seria y fehacientemente la existencia de un proyecto acabado y económica y ecológicamente sustentable para establecer áreas naturales protegidas en tierras rurales o para la reintroducción de especies animales y vegetales autóctonas en las mismas, la autoridad de aplicación, previa de la aprobación de la provincia interesada, podrá autorizar la constitución o adquisición de tierras rurales por encima del límite establecido en el artículo anterior, en una superficie

suficiente a tal destino. El proyecto de protección de las tierras y el de reintroducción de especies estará sujeto a revisión periódica por quien la autoridad de aplicación designe.

Art. 12. – Cuando una persona extranjera enumerada en el artículo 7° de la presente ley diseñase un proyecto de explotación en tierras rurales, que por sus características y nivel de inversión económica revistiese el carácter de interés nacional, regional o provincial, podrá autorizarse la adquisición extra de tierras por encima del límite establecido en el artículo 10 de esta ley, en tanta superficie como la que le requiera el plan trazado. El proyecto de explotación y el carácter del interés nacional invocado, será sujeto a aprobación previa y revisión periódica por quien la autoridad de aplicación designe. Cuando el interés sea regional o provincial, deberá contar asimismo con la aprobación de la provincia o las provincias interesadas.

Art. 13. – Toda futura constitución a favor de personas físicas o jurídicas extranjeras o adquisición por parte de éstas de derechos reales sobre tierras rurales en los términos de esta ley deberá comunicarse a la autoridad de aplicación por el escribano que haya de intervenir, previo al otorgamiento del correspondiente acto, bajo pena de nulidad absoluta en caso de no contarse con la correspondiente autorización al efecto.

Art. 14. – La constitución o adquisición de todo derecho real sobre tierra rural que viole las prescripciones de esta ley es nula de pleno derecho. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente ley, sin perjuicio de sus responsabilidades civiles o penales, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes y terceros.

Resuelta la nulidad, el vendedor estará obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Art. 15. – Toda modificación societaria posterior a la adquisición que altere el régimen específico de titularidad de inmuebles rurales deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de 30 (treinta) días. A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de 60 (sesenta) días para su adecuación a los requisitos de ley.

Art. 16. – La presente ley no afecta derechos adquiridos a la fecha de su entrada en vigor.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Graciela Camaño. – Gustavo A. H. Ferrari.