

# *Proyecto de ley*

*El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.*

## 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 1º.- FINALIDAD.-** El presente régimen tiene por finalidad:

1. Preservar los recursos del territorio nacional evitando el excesivo dominio, posición dominante y otras relaciones jurídicas 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.

**Artículo 2º.- OBJETO.-** Quedarán sujetas a las restricciones y limitaciones del presente régimen:

- a) la constitución y transmisión de los derechos reales contemplados por la ley civil argentina sobre tierras rurales;
- b) cualquier otra forma de derechos reales o personales que establezca la legislación argentina en virtud de los cuales deba entregarse la posesión o tenencia de tierras rurales;
- c) cualquier otra forma jurídica aparente que produzca igual efecto económico al de los supuestos anteriores.

**Artículo 3º.- CLASES INCLUIDAS.-** 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;

- 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.

**Artículo 4º.- CLASES EXCLUIDAS.-** Los sujetos comprendidos en cualquiera de las clases que a continuación se enumeran podrán ser excluidos del presente régimen:

- 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 sus derechos 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 5 de esta ley.

**Artículo 5º.- ALCANCE DE LAS RESTRICCIONES Y LIMITACIONES.-** Los alcances materiales y geográficos de las restricciones y limitaciones impuestos 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 3 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 23.554/88.
- 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 mencionada en el inciso anterior.

A los efectos de la aplicación de las restricciones y limitaciones materiales y geográficas, se tendrán en cuenta las superficies de tierras rurales sobre las cuales se hayan adquirido derechos, posesión o tenencia por parte de los sujetos pasivos con anterioridad a la vigencia de esta ley.

**Artículo 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.

**Artículo 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.

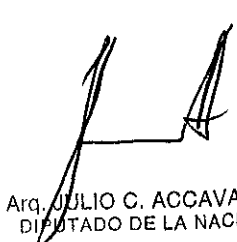
**Artículo 8°.- ACCESO A LA INFORMACIÓN-SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO.-** Las reparticiones responsables del Registro de la Propiedad y del catastro en cada jurisdicción local deberán asegurar el acceso a la información necesaria para cumplir el presente régimen. Asimismo, esas reparticiones deberán 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.

**Artículo 9°.- AGENTES OBLIGADOS.-** Los notarios serán responsables del cumplimiento de las disposiciones de la presente ley por los actos que ante ellos se celebren.

**Artículo 10.- PÉRDIDA DE DERECHOS, POSESIÓN O TENENCIA-ACCIONES.-** Producida la constitución o transmisión de los derechos, o la entrega de la posesión o tenencia en violación de las restricciones y limitaciones de este régimen, tendrán legitimación para obtener su nulidad y otras acciones pertinentes el Estado nacional, provincial, o municipal y los Defensores del Pueblo por el acto o hecho ilícito acaecido en su jurisdicción.

**Artículo 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.

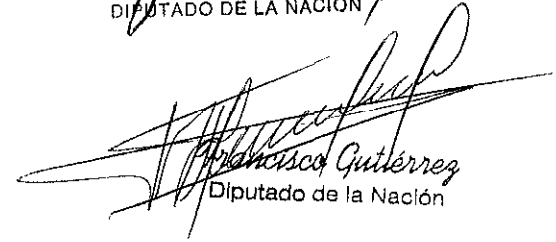
**Artículo 12.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

  
Arq. JULIO C. ACCAVALLLO  
DIPUTADO DE LA NACIÓN

  
Dra. NILDA GARRÉ  
DIPUTADA NACIONAL

  
ALEJANDRO FILOMENO  
DIPUTADO DE LA NACIÓN

  
Dra. Margarita Jarque  
Diputada de la Nación

  
Francisco Gutiérrez  
Diputado de la Nación

  
Dra. ARACELI MENDEZ de FERREYRA  
DIPUTADA DE LA NACIÓN