

# Proyecto de ley

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

## **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 éjido urbano, cualquiera sea su localización y/o destino.

**ARTÍCULO 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**

**ARTÍCULO 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 10 (diez) 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 (art. 33 de la Ley 19.550).
- d) Persona jurídica constituida en el extranjero que realice en el país actos aislados o que ejerza, en forma habitual, los actos en su objeto social, establezca sucursal, asiento o cualquier otra especie de representación permanente de conformidad con el art. 118 de la ley 19.550.
- e) Tenga su sede social o principal explotación en país extranjero.
- f) Las sociedades anónimas que no adopten la forma nominativa de acciones.
- g) Persona jurídica, constituida en territorio argentino, que sea subsidiaria de empresa extranjera a la que se atribuirá la nacionalidad de esta última.
- h) Persona jurídica que posea domicilio o sede de sus negocios en el extranjero.



- i) 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.
- j) 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 inc. d) a g).

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

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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:

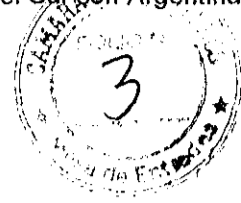
- a. No serán filiales ni subsidiarias ni podrán estar controladas o dirigidas por persona física o jurídica extranjera.
- b. Los socios deben ser personas físicas.
- c. Las acciones serán nominativas y no podrán emitirse debentures.
- d. Sólo podrán adquirir inmuebles rurales destinados o vinculados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

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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 aquéllos que demuestren residencia efectiva mayor a 10 (diez) años en el país.



### **TÍTULO III**

#### **AUTORIDAD DE APLICACIÓN- RÉGIMEN SANCIONATORIO**

**ARTÍCULO 10:** La Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación de la Nación 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 13:** 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.

**ARTÍCULO 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 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**

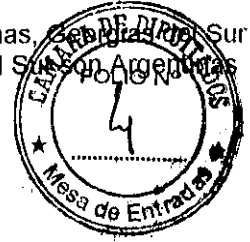
#### **REGISTRO NACIONAL DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS Y PROPIETARIOS DE INMUEBLES RURALES**

**ARTÍCULO 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.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur  
y Sandwich del Sur, Argentina



**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 17:** De forma

M. Fabiana Ríos

SUSANA GARCÍA  
DIPUTADA DE LA NACION

ALBERTO PICCININI

MAFFEI

Adrian Perez

MONTECARLO

J. Godoy

H.A. Godoy

MACALOSI

M. Ruiz Rodríguez