

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;
- 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;

Proyecto de ley

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

- 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.



Proyecto de ley

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

- 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.

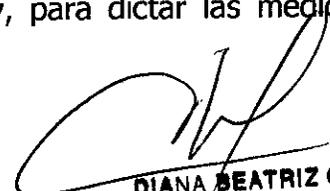
Artículo 8°.- ACCESO A LA INFORMACIÓN-SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO.- Las reparticiones responsables del Registro de la Propiedad y del catastro en cada jurisdicción local deberán asegurar el acceso a la información necesaria para cumplir el presente régimen. Asimismo, esas reparticiones deberán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


DIANA BEATRIZ CONTI
DIPUTADA NACIONAL



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto de ley reedita la propuesta del expediente N° S-74/05 de mi autoría.

El espíritu con que la legislación nacional debe encarar el problema de la adquisición de tierras en nuestro país es el de impedir la consolidación de procesos que, de ser librados a su propia dinámica, podrían comprometer gravemente la soberanía nacional. Se trata de evitar la indiscriminada compra de tierras por parte de extranjeros, proceso que, de modo directo o indirecto y de continuar sin regulación específica, puede afectar el interés nacional como consecuencia de la constitución --anárquica y sin regulación específica-- de derechos reales sobre determinadas superficies del territorio del país. Informaciones periodísticas han consignado datos relativos a la adquisición de tierras por extranjeros que dan cuenta de una cifra aproximada a los 17 (diecisiete) millones de hectáreas. Se trataría del total de la superficie que, en los últimos años, habría sido vendida a extranjeros o estaría en vías de serlo. Por cierto que se halla lejos del espíritu del presente Proyecto toda concepción chauvinista o discriminatoria respecto de los extranjeros que deseen invertir en beneficio del país. La Argentina es una sociedad que se ha conformado aluvionalmente, es decir, con una incidencia fundamental del aporte inmigratorio, el cual ha resultado crucial y definitorio para la constitución de las bases productivas del país e, incluso, de su cultura e identidad.

No es, por ende, la propiedad extranjera lo que está en cuestión, sino la necesidad de normativizar un proceso de concentración de vastas extensiones de tierras en manos de compradores extranjeros no residentes, proceso que, de continuar como hasta el presente, comprometería objetivos estratégicos vinculados al desarrollo nacional y a la calidad de vida de los habitantes del país.

Asimismo, la preservación y protección de los recursos naturales con que cuenta el país aparece como otro de los fundamentos que inspira el presente proyecto.

Se trata de prohibir a personas físicas o jurídicas extranjeras la adquisición de superficies extensas de provincias o de tierras del Estado nacional, por cuanto se presume, iuris et de iure, que tal adquisición, cuando supera determinados porcentajes,



dificulta el adecuado control, preservación y protección de los recursos naturales con que cuenta el país.

También se ha instituido, en el presente proyecto, la prohibición a extranjeros de constituir derechos reales sobre superficies que nuestra legislación denomina zonas de seguridad de fronteras y zonas de seguridad del interior. Las primeras comprenden una faja, a lo largo de la frontera terrestre y marítima, cuyo ancho es variable y que en ningún caso puede exceder del máximo de 150 Km. (ciento cincuenta kilómetros) en la frontera terrestre o de 50 Km. (cincuenta kilómetros) en la marítima; en tanto que las segundas consisten en una cintura alrededor de establecimientos militares o civiles del interior que interesan especialmente desde el punto de vista de la defensa del país y cuyo ancho no puede exceder de 30 Km. (treinta kilómetros).

En la misma línea de pensamiento, se ha procurado proteger las fuentes de materias primas y recursos hídricos y naturales. Tanto los bosques, minerales y humedales, así como la fauna y flora que habita en esos lugares han sido objeto de la preocupación del Estado, que oportunamente ha legislado sobre conservación y protección de esos recursos (leyes 22.421/81; 23.919/91) en línea con el mandato constitucional del artículo 41 de la Carta Magna.

Por otra parte y desde el punto de vista económico y del perfil productivo que requiere el país, las restricciones y limitaciones a la adquisición de tierras por parte de extranjeros persigue evitar la acumulación de grandes extensiones en propiedad de grandes grupos económicos, lo cual favorece la tenencia especulativa y dinamiza un nefasto proceso de exclusión de pequeños y medianos propietarios y productores agropecuarios.

Es del todo evidente que la supervivencia de pequeñas y medianas explotaciones agropecuarias resulta una cuestión sustantiva desde el punto de vista social por el número de personas involucradas, en forma directa o indirecta, ya que en muchas provincias su actividad resulta fundamental.

Pero no es sólo el factor social el que legitima una iniciativa como esta; también desde el punto de vista político es benéfica en la medida en que apunta al afianzamiento de una sociedad más equitativa y democrática. La inversión extranjera es un factor fundamental en el proceso productivo del país, pero ello no debe llevar a desconocer que hay aspectos vinculados muy estrechamente al ejercicio efectivo de la soberanía. Y, asimismo, una sana e inteligente política en la materia debe estar orientada a evitar riesgos que, de cara al futuro, podrían tomar la forma de graves y dolorosas pérdidas.



H. Cámara de Diputados de la Nación



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

Por cierto que el presente régimen restrictivo consagra también, de modo taxativo, las exclusiones que, en virtud de circunstancias relevantes, deben ser tenidas en cuenta. Se trata de las aludidas en el artículo 4º, cuyo inciso c) deja fuera de las referidas restricciones a la "persona física o jurídica que posea nacionalidad de países del Mercado Común del Sur". Las otras exclusiones se consagran en virtud de razones vinculadas al estado civil de las personas o al tiempo de su residencia en el país.

Asimismo, se ha tenido en cuenta la actividad de organizaciones no gubernamentales internacionales que acrediten antecedentes reconocidos y que se propongan desarrollar en el país proyectos de conservación y protección de recursos naturales, siempre que los mismos estén aprobados por las autoridades locales competentes en la materia. Si este es el caso, se las exceptúa del presente régimen (artículo 6º).

Por último, el antecedente normativo de los incisos d a g del artículo 3º de este Proyecto es el Decreto 587/74 referido a agencias noticiosas extranjeras.

En suma, el presente proyecto fija un determinado sentido a la intervención del Estado con miras a la tutela de su soberanía, de sus recursos naturales y de su producción nacional, todo ello en consonancia con el derecho existente en países desarrollados, los cuales imponen estrictas prohibiciones, restricciones y límites a la adquisición de tierras por los no nacionales.

Por lo expuesto, solicito de mis pares la aprobación del presente proyecto.

DIANA BEATRIZ CONTI
DIPUTADA NACIONAL