



2020 – Año del General Manuel Belgrano”

PROYECTO DE LEY

LEY DE LA SOBERANÍA SOBRE LAS TIERRAS RURALES

El Senado y la Cámara de Diputados sancionan con fuerza de ley

ARTÍCULO 1°. Deróguese el Decreto Nacional N° 820/16.

ARTÍCULO 2°. Restablezcase la vigencia del Decreto Nacional N° 274/12, reglamentario de la Ley Nacional N° 26.737, Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.

ARTÍCULO 3°. El Poder Ejecutivo Nacional deberá readecuar las instancias administrativas correspondientes a las disposiciones del Decreto Nacional N° 274/12, cuya vigencia se restablece en el Art. 2°.

ARTICULO 4°. Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.



2020 – Año del General Manuel Belgrano”

FUNDAMENTOS

El derecho de los pueblos de disponer de sus recursos naturales, se encuentra establecido en el Art. 1° del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por Ley Nacional N° 23.313 e incorporado, con jerarquía constitucional, a nuestra Carta Magna (Art. 75°, Inc. 5).

Los Estados Americanos han reconocido el derecho de las personas al uso y goce de sus bienes. Sin embargo, la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social, según establece el Art. 21°, Inc. 1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (conocida como Pacto de San José de Costa Rica), al cual Argentina ha adherido mediante la Ley Nacional N° 23.054.

Siendo la tierra un recurso natural escaso, no renovable y significación estratégica para el desarrollo humano, resultó imperioso 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 naturales.

Con esta misiva, y apoyada en los pactos internacionales, hacia finales del año 2011 se sancionó la Ley Nacional N° 26.737, conocida como “Ley de Tierras”. El espíritu de esta norma no sólo procura limitar el incremento visible de la propiedad extranjera, sino también regular los procesos de concentración de tierras en manos de capitales especulativos que, de profundizarse, comprometerían objetivos estratégicos, vinculados al



2020 – Año del General Manuel Belgrano”

desarrollo y a la calidad de vida de los habitantes del país, teniendo en cuenta la relevancia de nuestros recursos naturales y las condiciones agropecuarias para la producción de alimentos.

Entre sus principales disposiciones, la Ley Nacional N° 26.737 introduce límites al dominio extranjero sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales:

- 15% del territorio, a nivel nacional, provincial y subprovincial (partidos o departamentos, según la organización política de la provincia).
- El 30% de una misma nacionalidad, aplicado al 15% del territorio.
- Las tierras rurales que limiten o contengan cuerpos de agua de envergadura y permanentes.
- Un tope personal de 1.000 hectáreas en la zona núcleo o su equivalente según propuesta de las provincias aprobadas por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales.

Los extranjeros que pretendan adquirir la propiedad o posesión de tierras rurales deben tramitar un certificado de habilitación ante el Registro Nacional de Tierras Rurales.

La Ley Nacional N° 26.737 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, en el que trabajaron, arduamente, las provincias a través de sus catastros, registros de la propiedad inmueble y organismos de control en materia de personas jurídicas.



2020 – Año del General Manuel Belgrano”

En el año 2013 el Registro Nacional de Tierras Rurales informa que la superficie de tierras extranjerizadas era del 5,93% (16.000.000 de hectáreas).

Dos años después, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, del cual dependía el Registro Nacional de Tierras Rurales, publica el documento titulado “El Registro Nacional de Tierras Rurales, Una Política Registral para la Soberanía Territorial”, con los resultados de los relevamientos realizados. La superficie de tierras extranjerizadas, era del 6,09% (16.253.279 de hectáreas). En algunas provincias, la proporción de tierras en manos extranjeras superaba el 10%. Tal era el caso, de Corrientes (13,86%), Misiones (13,88%), Salta (11,80%), Santa Cruz (10,84%) y San Juan (10,71%). A nivel subprovincial, los porcentajes de extranjerización de las tierras eran muy superiores a los límites fijados por la Ley.

La Ley Nacional N° 26.737 fue reglamentada en el año 2012 mediante el Decreto Nacional N° 274/12, que dispone de una serie de medidas relativas, no sólo al propio sistema establecido, sino también establece mecanismos de control para detectar anomalías registrales.

De esta manera, el Art. 3° establece que: “En los casos en que se verifique la modificación de participaciones societarias que no sean informadas en tiempo y forma, el Registro Nacional de Tierras Rurales pondrá en conocimiento de la situación al organismo de registro societario competente, a la Administración Nacional de Ingresos Públicos (AFIP), y a la Unidad de Información Financiera (UIF), a los efectos de que investiguen si se encuentran cumplidas las obligaciones de registro, impositivas y de prevención de lavado de dinero relativas a las personas y bienes involucrados”. El Art. 4° establece cómo



2020 – Año del General Manuel Belgrano”

debe ser acreditada la residencia permanente. Y el Art. 14° establece el procedimiento de denuncias, sanciones e incumplimientos a la Ley.

Con la intención supuesta de facilitar las inversiones en el país, contemplar cuestiones no reguladas y sortear dificultades en la práctica inmobiliaria, se promulga el Decreto Nacional N° 820/16, mediante el cual se introducen modificaciones en el Decreto Nacional N° 274/12.

En primer lugar, esta modificación se realiza sin tener en cuenta la interpretación armónica que debe hacerse del plexo normativo argentino, en virtud del cual no cabe adecuar una legislación tuitiva de derecho público, como es la Ley de Tierras, con una norma general de derecho privado como el Código Civil y Comercial de la Nación.

En segundo lugar, el Decreto Nacional N° 820/16 altera el espíritu de la Ley reglamentada, con el menoscabo de los objetivos perseguidos, al dejar sin efecto la mayoría de los controles, desactivar requisitos o desnaturalizarlos.

- Se modifica la determinación de la titularidad dominial, al incluir a los títulos que no hayan sido inscriptos pero que sean de conocimiento de la autoridad de aplicación.
- Se incrementa el porcentual de participación societaria de una persona jurídica para ser considerada extranjera, eliminando los controles de la AFIP y la UIF.
- Se elimina el requisito de permanencia en el país para que la residencia sea considerada continua.



2020 – Año del General Manuel Belgrano”

- Elimina el deber de informar las modificaciones en las participaciones sociales. Los extranjeros que compren acciones deberán comunicarlo al Registro Nacional de Tierras, pero ya no tienen la obligación de tramitar la habilitación.
- Se deja en manos de un profesional idóneo la emisión de una certificación sobre la no existencia de cuerpos de agua en la tierra a ser adquirida.
- Se elimina la obligación de obtener el certificado de habilitación, otorgado por el Registro Nacional de Tierras Rurales, ante cambios en las participaciones accionarias.
- Se amplían las competencias del Consejo Interministerial de Tierras Rurales, pudiendo modificar las equivalencias presentadas por las provincias de acuerdo a su criterio.
- Se elimina la limitación de 1.000 hectáreas para el otorgamiento de los certificados de habilitación, hasta tanto no se hayan determinado las equivalencias.
- Se especifica que las personas extranjeras que a la fecha de entrada en vigencia de la Ley Nacional N° 26.737 fueran titulares de dominio de tierras rurales en exceso de los límites fijados, no estarán obligadas a transmitir dichas tierras rurales en exceso.

En tercer lugar, el Decreto Nacional N° 820/16 constituye un vicio administrativo, que lo torna nulo de nulidad absoluta. Es violatorio del Art. 7° de la propia Ley que establece: “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”.

Finalmente, el Decreto Nacional N° 820/16 significa un avasallamiento respecto de las competencias provinciales respecto de las facultades registrales, consagradas en la Ley



2020 – Año del General Manuel Belgrano”

Nacional N° 26.737. Y la franca violación al dominio originario de las provincias sobre los recursos naturales existentes en sus territorios, según lo establece el Art. 124° de la Constitución Nacional.

Sr. Presidente por todo lo expuesto, y por la importancia que significa defender la soberanía los recursos naturales, vengo a solicitar a mis pares que consideren la aprobación del presente proyecto de Ley.

Lic. Mabel L. CAPARROS
DIPUTADA NACIONAL