

PROYECTO DE LEY

“LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES RURALES”

El presente Proyecto de Ley titulado “LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES RURALES”, fue elaborado teniendo como punto de partida la revisión y análisis de numerosos proyectos elevados al Congreso de la Nación por diversas expresiones políticas con representación parlamentaria y, finalmente, la Ley nacional N° 26.737 y su Reglamentación recientemente dada a conocer en el Boletín Oficial.

El objetivo de este Proyecto es el de simplemente contribuir en la construcción de una Provincia en el marco de una Patria Libre, Justa y Soberana.

PROYECTO DE LEY

La Cámara de Diputados de la Provincia, sanciona con fuerza de ley,

LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES RURALES INMUEBLES COMPRENDIDOS. CONCEPTO

ARTÍCULO 1: Para los efectos de esta ley, se conceptúa como INMUEBLE RURAL a los predios ubicados fuera del ejido 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 y la provincia.

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.
- c. Personas Jurídicas:
- d. Constituidas en el extranjero.
- e. 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.
- f. Que se encuentre en posición de controlada o de vinculada en más de un 25% (veinticinco por ciento) por una sociedad extranjera.
- g. Tenga su sede social o principal explotación en país extranjero.
- h. Las sociedades anónimas que no adopten la forma nominativa de acciones.
- i. Persona jurídica, constituida en territorio argentino, que sea subsidiaria de empresa extranjera a la que se atribuirá la nacionalidad de esta última.
- j. Persona jurídica que posea domicilio o sede de sus negocios en el extranjero.
- k. 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.
- l. 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 y con efecto retroactivo a la fecha de sanción de la presente Ley.

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 físicas o jurídicas argentinas de las cuales participen, bajo 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. 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 5% (cinco por ciento) de la superficie rural de los Municipios o Comunas donde se sitúen. Esta limitación involucra también individualmente a personas argentinas, físicas o jurídicas.

Dichas personas físicas o jurídicas de una misma nacionalidad extranjera o argentina, no podrán ser, en su conjunto, titulares de más del 10% (diez por ciento) de la superficie referida.

La aplicación de la presente Ley puede afectar derechos adquiridos, por lo cual en los casos en que se considere debidamente justificado el interés social y los antecedentes históricos de dichos derechos, el Estado podrá expropiar las superficies que excedan a la magnitud de las respectivas unidades económicas, al valor fiscal de las mismas.

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, podrán adquirir tierras los extranjeros que tengan cónyuge o descendientes argentinos y que vivan en el país, y aquéllos que demuestren residencia efectiva mayor a 10 (diez) años en el país.

TÍTULO III

AUTORIDAD DE APLICACIÓN - RÉGIMEN SANCIONATORIO

ARTÍCULO 10: El Ministerio de Ambiente y Control del Desarrollo Sustentable será la autoridad competente para la interpretación, reglamentación y aplicación del presente régimen legal.

ARTÍCULO 11: Toda adquisición por extranjeros o sociedades, o argentinos o sociedades, en los términos de esta ley, deberá comunicarse al citado Ministerio por el Escribano actuante, con una antelación de 90 (noventa) días, previos al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, bajo pena de nulidad absoluta.

El Registro de la Propiedad Provincial llevará un registro especial de las adquisiciones de tierras rurales de propiedad privada, efectuadas por las personas mencionadas en esta Ley. Las transferencias de uso y goce de tierras rurales de propiedad fiscal solo se realizarán a título de comodato, de acuerdo a los términos establecidos en la reglamentación de la presente Ley.

ARTÍCULO 12: La adquisición de inmueble rural que viole las prescripciones de esta Ley será 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, de acuerdo a lo establecido en la reglamentación de la presente Ley.

ARTÍCULO 13: Las Sociedades Anónimas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, contarán con un plazo de 2 (dos) meses para comunicar a la Autoridad de Aplicación la cantidad y localización de las superficies rurales de su propiedad.

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

Las que así no lo hicieran dentro del plazo de 6 (seis) meses contados desde el inicio de la vigencia de esta Ley quedarán sujetas a disolución, con las penalidades establecidas en la reglamentación de la presente Ley.

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 otorgará un plazo de 60 (sesenta) días para su adecuación a los requisitos de esta Ley.

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

ARTÍCULO 15: Las adquisiciones realizadas con anterioridad de la sanción de esta Ley, en áreas de seguridad y/o estratégicas, sean en zonas de frontera o no, revertirán al Estado y los adquirentes de ellas deberán ser indemnizados por los vendedores que violaron la ley vigente en ese momento.

Por consiguiente, la presente Ley afecta derechos ilegal o ilegítimamente adquiridos en áreas localizadas en zonas de seguridad (áreas de frontera), así como en los casos en que se considere debidamente justificado el interés social y los antecedentes históricos de dichos derechos.

TÍTULO IV

REGISTRO PROVINCIAL DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS Y FORESTALES, Y PROPIETARIOS DE INMUEBLES RURALES

ARTÍCULO 16: Créase el Registro Provincial de Productores Agropecuarios y Forestales, y Propietarios de Inmuebles Rurales, el que dependerá del Ministerio de Ambiente y Control del Desarrollo Sustentable.

ARTÍCULO 17: La inscripción en dicho Registro será anual y obligatoria y comprenderá a todos los productores agropecuarios y forestales, y/o titulares de predios rurales en los términos de su reglamentación.

ARTÍCULO 18: De forma.

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente Proyecto de Ley de Restricciones y Limitaciones a la Adquisición de Inmuebles Rurales ha sido elaborado sobre la base de un Proyecto preparado por técnicos de la Federación Agraria Argentina y otros Proyectos presentados por diversas expresiones políticas con representación parlamentaria.

El mismo tiene como objeto restringir y limitar la adquisición de inmuebles rurales por parte de extranjeros y de argentinos, 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.

El artículo 95 de la Constitución de la Provincia dispone que "El Estado brega por la racional administración de las tierras fiscales tendientes a promover la producción, la mejor ocupación del territorio provincial y la generación de genuinas fuentes de trabajo. Establece los mecanismos de

distribución y adjudicación de las tierras fiscales en propiedad, reconociendo a los indígenas la posesión y propiedad individual de las tierras que legítima y tradicionalmente ocupan.

El artículo 96 determina que "Es nula toda enajenación de bienes de la Provincia o de los municipios que no se efectúa mediante oferta pública, salvo las excepciones que establece la ley.

La década del 90 marcó cambios intensos en el rol del Estado, en el modelo productivo agropecuario y forestal y, fundamentalmente, lo que es objeto de este proyecto, en el dominio de los inmuebles rurales.

La restricción de la propiedad de tierras tiene un contenido político que se traduce a través de la orientación que deben tener los Poderes Públicos, fijando la intervención del Estado en la defensa de su territorio, su población, sus recursos naturales y su producción.

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, pero también se establecen limitaciones a las adquisiciones por argentinos en función al interés social debidamente justificado y a los antecedentes históricos de derechos ilegalmente e ilegítimamente vulnerados. En Estados Unidos, Europa y algunos países latinoamericanos las leyes que protegen sus tierras se basan en tres barreras:

- a. Tiempo prolongado de residencia, para evitar las especulaciones inmobiliarias, sobre todo cuando la moneda del país que se trate se encuentra devaluada.
- b. 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.
- c. Proyectar qué se quiere hacer con ese campo, para mostrar que el negocio genera beneficios para el país, como puestos de trabajo en actividades productivas y de servicios a la producción.

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 y/o de interés social manifiesto.

A partir de 1990, los responsables políticos del Estado Nacional y de la mayoría de los Estados Provinciales 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 sustentable, a la vez que realizaban la acción del mercado, las inversiones extranjeras y la concentración de la tierra y la producción. Los resultados alcanzados están a la vista: incremento de las desigualdades sociales, disminución de la mano de obra en el sector agropecuario, vaciamiento de extensas superficies del territorio, desaparición de pueblos, crecimiento incontrolado de centros urbanos, pérdidas en la soberanía y la seguridad alimentaria, con la consiguiente pérdida de la calidad de vida para una parte significativa de la población y desaprovechamiento, cuando no 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, su disponibilidad y uso.

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, es decir, ambiental.

El simple control de la compra de tierras por extranjeros o argentinos, 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 o monopolistas.

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 territorios para comunidades aborígenes, y políticas en relación con la preservación de los recursos naturales (flora, fauna, tierra y agua, básicamente pero no excluyentes en los términos corrientes).

No es posible hablar de SOBERANIA 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.

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