CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACION
MESA DE ENTRADAS
- 2 OCT 2002
SEC: 1º 6317 HORA 13
DE DIPUTADOS
FOLIO Nº 1
Mesa de Entradas

Proyecto de ley

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

RESTRICCIONES Y LIMITES A LA ADQUISICION DEL DOMINIO DE INMUEBLES RURALES

TITULO I

OBJETO Y CONTENIDO

Art. 1: La presente ley es de orden público y su objeto es regular la adquisición por cualquier título de inmuebles rurales por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras.

Art. 2: A los efectos de esta ley se entenderá por inmueble rural a todo predio ubicado fuera del ejido urbano destinado a las actividades de agro y afines, con excepción de aquellos que tengan como destino único actividades industriales y/o vivienda permanente.

Art. 3: A los fines de esta ley, se entenderá por extranjeros a las personas físicas de nacionalidad distinta a la argentina que tengan domicilio o residencia permanente en el exterior y a las personas jurídicas cuyo capital esté mayoritariamente en manos de personas extranjeras ya sea que se hayan constituido en el exterior o en el país. También se dará el mismo tratamiento a las personas físicas de nacionalidad argentina que tengan domicilio o residencia permanente en el exterior.

TITULO II

DE LAS RESTRICCIONES Y LIMITES A LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

Art.4: Es prohibida la adquisición de inmuebles rurales por personas físicas extranjeras no residentes en el país o jurídicas no autorizadas para funcionar en el mismo.

Art. 5: Las personas jurídicas extranjeras autorizadas para funcionar en la República Argentina y las constituidas en el país con mayoría de capital extranjero, así como las personas físicas extranjeras con residencia en el país no podrán adquirir inmuebles rurales cuya superficie excedan en forma continua o discontinua la de una unidad de producción, según la reglamentación establecida por cada provincia respecto del artículo 2326 del Código Civil. Las provincias que no hubieren determinado aún la superficie de una unidad económica de producción, deberán hacerlo dentro de los 90 días de la entrada en vigencia de la presente ley. Vencido dicho plazo, la autoridad de aplicación fijará dicha superficie a los fines de aplicación de la presente ley. Si con posterioridad a dicho acto, las provincias dictaren la reglamentación acerca de la materia, quedará automáticamente sin efecto la determinación fijada por la autoridad de aplicación.

CAMARA DE DIPUTADOS
FOLIO Nº
2
Mesa de Entradas

Proyecto de ley

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

Art. 6: La prohibición o restricción establecida en los artículos anteriores para la adquisición de inmuebles rurales 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 la nacionalidad de la persona jurídica o cualquier otro tipo de modificación que vulnere el objeto de la presente ley.

Art. 7: La suma de áreas rurales pertenecientes a personas físicas o jurídicas extranjeras comprendidas en el artículo tercero de esta ley, no podrán exceder el 25% de la superficie rural de los municipios o comunas donde estén situadas. La suma de las superficies pertenecientes a personas o jurídicas extranjeras de una misma nacionalidad, incluidas aquellas sociedades constituidas en el país con mayoría de capital proveniente de ese mismo origen no podrán exceder el 10% de la superficie rural de las provincias donde estén ubicadas.

Art. 8: Las personas físicas extranjeras que tengan cónyuges o descendientes argentinos podrán ser exceptuadas por la autoridad de aplicación de las restricciones y limitaciones establecidas por la presente ley. Las personas físicas extranjeras con residencia permanente en el país mayor a diez (10) años también estarán exceptuadas previa demostración de su residencia ante la autoridad de aplicación.

TITULO III

DE LAS SOCIEDADES ADQUIRIENTES

Art. 9: Las sociedades que adquieran 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 personas físicas o jurídicas extranjeras.
b. Los socios deben ser personas físicas.
c. Si se tratara de sociedades por acciones las mismas deberán ser nominativas y no podrán emitir debentures.
d. La explotación de inmuebles rurales deberá estar contemplada en el objeto social determinado en sus estatutos.

Art. 10: Las personas jurídicas titulares de inmuebles rurales que estuvieren constituidas al inicio de la vigencia de esta ley, deberán comunicar a la autoridad de aplicación en un plazo de seis (6) meses la totalidad de áreas rurales que son de su dominio. Las sociedades por acciones titulares de inmuebles rurales al inicio de la vigencia de la presente ley, deberán transformar sus acciones en nominativas en el plazo de un año contado desde la entrada en vigencia de la misma bajo apercibimiento de procederse a su disolución.

Art. 11: Toda modificación societaria posterior a la adquisición del dominio que pueda alterar el presente régimen de titularidad de inmuebles

CÁMARA DE DIPUTADOS
FOLIO Nº
3

Proyecto de ley

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

rurales deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de TREINTA días. Para el caso que el organismo de aplicación formule observaciones, los titulares de dominios deberán adecuar su situación a los requisitos legales dentro de los SESENTA días de comunicada dicha observación.

TITULO IV

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Art. 12: La Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación será la AUTORIDAD DE APLICACIÓN de la presente ley.

Art. 13: Las atribuciones del organismo de aplicación serán las siguientes:

1. Creará y tendrá a su cargo el Registro de Inmuebles Rurales cuya titularidad pertenezca a personas físicas o jurídicas extranjeras en los términos del artículo tercero de la presente ley.
2. Autorizará la adquisición de inmuebles rurales previstas en el artículo cinco de la presente ley.
3. Autorizará las excepciones previstas en el artículo ocho de la presente ley.
4. Verificará que la composición de las sociedades que pretendan adquirir inmuebles rurales sea conforme al artículo nueve de la presente ley.
5. Será órgano de interpretación de la presente ley.
6. Será órgano de asesoramiento del Poder Ejecutivo y Legislativo de la Nación con relación al cumplimiento de la presente ley y evaluación de sus eventuales modificaciones.
7. Deberá presentar un informe anual al Poder Legislativo a cerca de la incidencia de esta norma en la composición de la titularidad del dominio de inmuebles rurales en el país.

Art. 14: Los escribanos públicos y las dependencias del registro de propiedad inmueble no darán curso a trámites destinados a la modificación de la titularidad del dominio en las que sean adquirientes las personas enumeradas en los artículos cuatro, cinco y ocho de la presente ley sin la previa certificación emitida por el organismo de aplicación que acredite que dichas personas pueden realizar la operación.

TITULO V

SANCIONES

Art. 15: La adquisición de un inmueble rural realizada en violación a las prescripciones de esta ley es insanablemente nula de pleno derecho. El Escribano que realice la escritura traslativa de dominio será pasible de

4

Proyecto de ley

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

una multa que determinará la reglamentación, sin perjuicio de sus responsabilidades civiles, penales y profesionales. Los agentes del registro de propiedad inmobiliaria que den curso a la inscripción de dicha operación serán pasibles de las sanciones administrativas y/o penales que establezca la legislación vigente para el incumplimiento de los deberes de funcionario público.

Art. 16: Las adquisiciones realizadas en violación a la presente ley o la falta de adecuación a su requisito dentro de los plazos fijados en la misma, se sancionará con la pérdida de dominio a favor del Estado Nacional, sin derecho de indemnización alguna. La reglamentación establecerá el procedimiento a seguir para la reglamentación de sanciones.

TITULO VI

DEL REGISTRO NACIONAL DE INMUEBLES RURALES

Art. 17: Créase el Registro Nacional de Inmuebles Rurales, en el que se asentarán la titularidad de aquellos inmuebles cuyo dominio pertenezca a personas físicas o jurídicas extranjeras de acuerdo al artículo tres de la presente ley. Las oficinas de registro de propiedad inmobiliaria, en las que se realice la inscripción de la modificación de dominio de los referidos inmuebles rurales, deberán comunicar a la autoridad de aplicación dichas modificaciones en el plazo de TREINTA días de efectuada la inscripción, mediante una minuta cuyo contenido determinará la reglamentación.

Art. 18: Las personas enumeradas en el artículo tercero que sean titulares de dominios de inmuebles rurales a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, deberán comunicar dicha situación al organismo de aplicación dentro de los SEIS MESES de entrada en vigencia la presente ley

Art. 19: De forma

RICARDO C. GOMEZ
DIPUTADO DE LA NACION
H. CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION

ALFREDO BRAVO
DIPUTADO DE LA NACION

LUCRECIA MONTEAGUDO
Diputada de la Nación

JOSE A. VITAR
DIPUTADO DE LA NACION

MARCELA BORDENAVE
DIPUTADA DE LA NACION

RUBEN H. GIUSTINIANI
DIPUTADO DE LA NACION