



CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADAS	
28 NOV 2002	
S	9538 HORA 10

# *Proyecto de ley*

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

## **ADQUISICIÓN DE INMUEBLES RURALES POR PERSONAS EXTRANJERAS**

**Artículo 1º:** Se prohíbe la adquisición de inmuebles rurales en todo el territorio de la República por personas extranjeras, físicas no residentes o jurídicas no autorizadas para funcionar en el país.

Para los efectos de esta ley, se considera persona jurídica extranjera a aquella que se encuentre comprendida en alguna de las siguientes previsiones:

- a) Estuviere constituida en el extranjero;
- b) Estuviere constituida en el territorio de la República y en la cual personas físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero, sean propietarias directa o indirectamente del paquete accionario mayoritario y/o cuenten directa o indirectamente con la cantidad de votos necesarios para formar la voluntad social en las asambleas de accionistas.-
- c) Estuviere constituida en el territorio de la República y se encuentre en posición de controlada, o de vinculada en más de un 25 % por una sociedad extranjera de conformidad con lo establecido por el artículo 33 de la ley 19.550.-
- d) Tenga su sede social o principal explotación instalada en país extranjero o su órgano de control o de gobierno estuviere integrado por ciudadanos extranjeros, en proporción de un cincuenta por ciento (50 %) o más.-

**Artículo 2º:** Los extranjeros residentes y las personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en el país, sólo podrán adquirir inmuebles rurales en la forma prevista por la presente ley.

Las restricciones para la adquisición de inmuebles rurales establecidas por esta ley son igualmente aplicables ante cualquier modificación en la estructura social de las personas jurídicas que determine su encuadramiento en alguna de las previsiones contenidas en artículo 1º



# Proyecto de ley

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

incisos b), c) y d), en cuanto ello importa, en los términos de esta norma, la existencia de una nueva persona jurídica.

Quedan exceptuados de las previsiones de esta ley la persona extranjera residente que tengan por lo menos un hijo argentino y los casos de sucesión legítima.

**Artículo 3º:** La adquisición de inmuebles rurales a cualquier título realizadas por las personas mencionadas en el artículo 2º, no podrá exceder de una (1) unidad económica para las personas físicas y diez (10) unidades económicas para las jurídicas, en un área continua o discontinua, sea que se trate de adquisición a título individual o en condominio, de conformidad con la reglamentación provincial respectiva.

**Artículo 4º:** En los loteos y ventas de predios rurales particulares, el sesenta por ciento (60 %) del área total, como mínimo, deberá ser vendido a personas físicas nacionales.

**Artículo 5º:** Los inmuebles rurales adquiridos por las personas jurídicas referidas en el artículo 2º, serán destinados exclusivamente al desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias o industriales que constituyan el principal objeto de explotación previsto en sus estatutos.

A estos fines, y previo a la adquisición, las mencionadas personas deberán presentar un proyecto de explotación que deberá ser aprobado por el Ministerio de la Producción con intervención de la autoridad local competente.

El proyectó deberá contener:

- a) justificación de la capacidad económica y la utilidad que la actividad a desarrollar aportará a la región de que se trate;
- b) plan de inversión;
- c) indicación del lapso de duración;
- d) la cantidad de mano de obra que insumirá, debiendo asegurarse el cien por ciento (100 %) de colocación de mano de obra nacional, a menos que se acredite que no existe disponibilidad u oferta suficiente.



# Proyecto de ley

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

Cuando la explotación que se intente, importe una modificación de las características del ecosistema donde se desarrolle, el proyecto incluirá un estudio previo del impacto ambiental que producirá, realizado por un contratista diferente de la persona jurídica adquirente.

El incumplimiento total o parcial del proyecto o su falta de iniciación en el plazo razonable que fije el Ministerio de la Producción, producirá, previa intimación fehaciente, la reversión del dominio del inmueble a favor del estado provincial en cuyo territorio se halle ubicado, sin derecho a indemnización, dejando a salvo la restitución del valor de las mejoras implantadas, que se determinará a juicio de árbitros.

Cuando el adquirente fuera una sociedad anónima deberá adoptar la forma nominativa de acciones.

**Artículo 6º:** El total de las áreas rurales pertenecientes a las personas extranjeras, físicas o jurídicas, no podrá superar un cuarto de la superficie del municipio donde se sitúen.

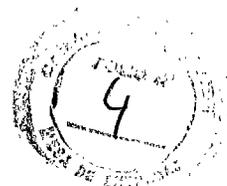
Las personas de una misma nacionalidad, no podrán ser propietarias de más del cuarenta por ciento (40 %) del límite fijado en este artículo por Municipio.

**Artículo 7º:** En la escritura pública traslativa de dominio de inmuebles rurales adquiridos por las personas mencionadas en el art. 2º, constará obligatoriamente:

- a) en el caso de las personas físicas, transcripción del certificado de residencia en el país expedido por autoridad competente;
- b) en el caso de las personas jurídicas, transcripción de la autorización para funcionar en el país, con mención de la resolución que apruebe el proyecto a que refiere el artículo 5º segundo párrafo.

**Artículo 8º:** Los Registros de Propiedad Inmueble organizarán una registración especial de las adquisiciones de tierras rurales por extranjeros, que deberá contener:

- a) en el caso de personas físicas: transcripción de las partes pertinentes de los documentos de identidad de los contratantes;



# Proyecto de ley

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

- b) en el caso de personas jurídicas: constancia de los datos de identidad de los integrantes de la sociedad, e indicación del número de resolución y fecha de otorgamiento o reconocimiento de la personería jurídica en el país;
- c) individualización del inmueble, su ubicación, superficie, límites y linderos.

**Artículo 9º:** Los Registros remitirán trimestralmente a la autoridad local de aplicación de esta ley y al Ministerio de la Producción, un detalle de las adquisiciones de tierras rurales por extranjeros, que deberá contener los datos enumerados en el artículo anterior.

**Artículo 10º:** Las adquisiciones de inmuebles rurales que violen las disposiciones de esta ley son insanablemente nulas, debiendo, el vendedor, restituir el precio al comprador.

El escribano que otorgue la escritura traslativa de dominio y el oficial del Registro que la inscriba, responderán solidariamente por los daños que ocasionen a los contratantes, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa y penal que les pudiera corresponder.

**Artículo 11º:** Dentro del plazo de seis (6) meses de la entrada en vigencia de la presente ley, las personas jurídicas extranjeras ya constituidas propietarias de inmuebles rurales, deberán reinscribirlos en el Registro respectivo.

En el mismo lapso, deberán comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de inmuebles rurales de su propiedad.

Las sociedades anónimas, además, deberán convertir sus acciones en nominativas, bajo pena de reputárselas irregulares sujetas a disolución conforme las disposiciones de la ley 19.550, por iniciativa del Ministerio Público.

**Artículo 12º:** Toda modificación societaria posterior a la adquisición, que altere el régimen específico de titularidad de inmuebles rurales a que estaba sometida, deberá ser comunicada a la autoridad de aplicación dentro del plazo de sesenta (60) días de ocurrida.



# Proyecto de ley

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

**Artículo 13°:** Producida la modificación a que refiere el artículo anterior, la nueva persona jurídica, dentro del plazo de una (1) año, deberá adecuar su dominio rural a las previsiones contenidas en esta ley, bajo apercibimiento de revertirse el dominio a favor del estado provincial en cuyo territorio se halle ubicada la superficie excedente.

Dentro del mismo término, la nueva sociedad podrá optar por transmitir, a título gratuito, el dominio de la mayor superficie rural de que era propietaria la sociedad anterior, al Banco de la Nación Argentina, quien, mediante contrato de fideicomiso, concederá, también a título gratuito, el uso y goce del inmueble a la nueva sociedad por el término de la explotación, siempre que su objeto resulte directamente vinculado a la mayor superficie.

Vencido el plazo del fideicomiso, siempre que no se pacte prórroga, se consolidará el dominio pleno del inmueble a favor del Banco de la Nación Argentina.

Cuando el término de vigencia del fideicomiso fuere inferior a veinte (20) años, la sociedad deberá ser indemnizada en una relación proporcional entre el valor del inmueble y la rentabilidad neta que produjo su explotación. En caso de que la vigencia fuere superior a ese término, se operará el dominio pleno a favor del Banco de la Nación Argentina, sin derecho a indemnización.

**Artículo 14°:** Los inmuebles adquiridos por reversión a favor de los estados provinciales y por el Banco de la Nación Argentina serán destinados exclusivamente a la colonización por ciudadanos argentinos.

**Artículo 15°:** El incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente ley, será sancionado con las multas que establezca la reglamentación, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar según la legislación vigente.

**Artículo 16°:** A todos los efectos de la presente ley, será autoridad de aplicación el Ministerio de la Producción de la Nación en coordinación con las autoridades provinciales y municipales.-



# Proyecto de ley

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

**Artículo 17°:** Esta ley es de orden público y se aplica en todo el territorio de la República. Queda derogada toda norma que se oponga a sus disposiciones.

**Artículo 18°:** La presente ley será reglamentada dentro de los sesenta (60) días de entrada en vigencia.

**Artículo 19°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

RAÚL JORGE SOLMORAGO  
DIPUTADO DE LA NACIÓN

Dr. HERNAN DÁMIANI  
DIPUTADO DE LA NACIÓN

MARIA NILDA SODA  
DIPUTADA NACIONAL