



## ***Asociación de Abogados de Buenos Aires***

*Fundada en 1934*

Uruguay 485 – C1015BI Buenos Aires  
República Argentina. Tel.: (54-11) 4371-8869  
E-mail: [informes@aba.org.ar](mailto:informes@aba.org.ar) - <http://www.aba.org.ar>

**2016-14  
02-08-16**

### **Declaración de la Asociación de Abogados de Buenos Aires**

#### **La pretendida modificación de la ley de Tierras Rurales**

La Asociación de Abogados de Buenos Aires manifiesta su preocupación por el dictado del Decreto Nº 820/2016, que modifica la reglamentación de la Ley Nº 26.737 del Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de Tierras Rurales.

En ese sentido, dichas modificaciones, conforme los considerandos del decreto se hacen con miras de "facilitar y posibilitar las inversiones en el país", flexibilizan las restricciones para la venta de inmuebles rurales a extranjeros. Desnaturalizan y contradicen así la sustancia y objetivos de la ley –que establece un marco tuitivo de la tierra como recurso estratégico natural escaso y no renovable de significación estratégica para el desarrollo humano y social –poniendo en riesgo, en algunos casos, los intereses nacionales de los recursos hídricos y naturales estratégicos y los derechos e intereses de los pueblos originarios.

#### **FUNDAMENTOS**

El Poder Ejecutivo Nacional ha dictado el Decreto Nº 820/2016, que modifica la reglamentación de la Ley Nº 26.737 del Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de Tierras Rurales.

La sanción de dicha ley se consideró como una medida de consolidación de soberanía y patrimonio nacional. La normativa tenía el propósito de limitar la tenencia de tierras rurales en manos extranjeras, y propender a la protección del suelo argentino, sustrayendo, o al menos limitando, la fiebre especulativa desatada por grandes capitales a nivel internacional y respecto al cual, no quedaba al margen nuestro país. A ello, se sumaba el contexto de crisis internacional para los países desarrollados que intensificaron la búsqueda de reservas de valor. Dos de las cuales están directamente vinculadas con Argentina: por un lado, la minería, y por el otro lado, la producción y especulación con relación a la producción agrícola-ganadera. Ambas relacionadas con el precio internacional de las commodities y la demanda a nivel mundial de alimentos.

La ley aprobada en 2011 estableció un límite del 15% a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales respecto de las personas físicas o jurídicas extranjeras, computado dicho porcentual sobre el territorio de la provincia, municipio o entidad administrativa equivalente en que se encuentre situado el inmueble. Además, se prescribió que en ningún caso, las personas físicas o jurídicas de una misma nacionalidad podrían superar el 30% del porcentual asignado en el referido artículo a la titularidad o posesión extranjera sobre tierras rurales.

También se estableció el tope de mil hectáreas para las tierras rurales de un mismo titular extranjero. Asimismo, prohibió la titularidad o posesión de tierras rurales por

parte de personas extranjeras, cuando los inmuebles: 1) Contengan o sean ribereños de cursos de agua de envergadura o permanentes; y 2) Los inmuebles ubicados en zonas de seguridad de frontera con algunas excepciones. En el marco de la normativa, se creaba el Registro Nacional de Tierras Rurales como autoridad de aplicación de la ley, entre otras funciones.

La sanción del decreto N° 820/2016, por el cual se modificaron las restricciones para la venta de inmuebles rurales a extranjeros, bajo el pretendido argumento de atraer inversiones productivas de capital extranjero, flexibiliza las condiciones de compra por parte de extranjeros, favoreciendo la especulación y el acaparamiento de tierras rurales en manos de extranjeros. A partir de este decreto se concibe como titular extranjero, a quién posea más del 51% del capital social de una persona jurídica. Cuando en la ley 26.737, ese porcentual, estaba establecido en el 25% del capital social, y los extranjeros no podían adquirir más de 1.000 hectáreas cada uno, o su equivalente en la zona núcleo, que es la más productiva, y está delimitada en el norte bonaerense, el sudeste de Córdoba y el sur de Santa Fe.

De allí que dichas modificaciones que, conforme los considerandos del decreto se hacen con miras de "facilitar y posibilitar las inversiones en el país", flexibilizan las restricciones para la venta de inmuebles rurales a extranjeros, desnaturalizando y contradiciendo la sustancia y objetivos de la ley -en tanto establece un marco tuitivo de la tierra como recurso estratégico natural escaso y no renovable de significación estratégica para el desarrollo humano y social -poniendo en riesgo, en algunos casos, los intereses nacionales de los recursos hídricos y naturales estratégicos y los derechos e intereses de los pueblos originarios.

En ese sentido la adquisición u otras formas jurídicas de posesión de tierras rurales, no configura "inversión" por tratarse de un recurso natural no renovable y de creciente limitación a su acceso atento a variables muy difíciles o imposibles de revertir. Esto así, conforme normativa del bloque federal de constitucionalidad vigente en cuanto a los pactos internacionales ONU (1966/76) de Derechos Civiles y Políticos y, de Derechos Económicos, Sociales y Culturales -arts. 1.2-. La titularidad de los referidos recursos, es de los pueblos. La obligación de los estados (art. 75, inc. 22 CN) es la de resguardar esa titularidad jurídica. De allí que, correctamente, la Ley 26.737 recepta lo dicho en su art. 11. El decreto 820/2016 sostiene lo contrario a la Ley que pretende reglamentar cuando en realidad destruye el principio básico sobre el que aquélla se asienta. De allí que, el referido decreto sea *"de nulidad total, absoluta e insanable, sin derecho a reclamo indemnizatorio alguno en beneficio de los autores y partícipes del acto antijurídico"* (Ley 26.737 - art. 7).

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de agosto de 2016.-



Guillermo L. Goldstein  
Secretario General