

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

ARTÍCULO 1: Modifíquese el artículo 10 de la ley 26.737 de Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 10: Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 ha) en la zona núcleo, o superficie equivalente, según la ubicación territorial.

Esa superficie equivalente será determinada por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales previsto en el artículo 16 de la presente ley, atendiendo a los siguientes parámetros:

- a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren;*
- b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación.*

La autoridad de aplicación, a los efectos del otorgamiento del certificado de habilitación, deberá controlar la cantidad de tierras rurales que posea o sea titular la persona adquirente.

Asimismo, se prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles por parte de las personas extranjeras definidas en el artículo 3º de la presente ley:

- 1. Los que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes y los que contengan infraestructura crítica fluvial y marítima.**
- 2. Los inmuebles ubicados en zonas de seguridad de frontera sin excepciones.**

ARTÍCULO 2: Modifíquese el artículo 5 del decreto ley 15.385/44 de Creación de Zonas de Seguridad, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 5: Créase la "Comisión Nacional de Zonas de Seguridad e Infraestructura Crítica", cuya misión será velar por los intereses de la defensa nacional en las referidas zonas. En lo referente a su misión y actividades dependerá del Consejo de Defensa Nacional y a los efectos administrativos se entenderá con el Ministerio de Defensa Nacional.

ARTÍCULO 4: Prohíbese la compra o el arrendamiento de tierras rurales, por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras, cuando dichas tierras se encuentren ubicadas a menos de 30 kilómetros de puertos, centrales eléctricas, centrales nucleares, yacimientos mineros, infraestructura petrolera, infraestructura de telecomunicaciones, acuíferos estratégicos y/u otra infraestructura crítica que el Congreso de la Nación o el Poder Ejecutivo Nacional determinen como tal.

ARTÍCULO 5: Establézcase que el Registro Nacional de Tierras Rurales (RNTR) deberá remitir a la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad e Infraestructura Crítica y al Ministerio de Defensa, la información relativa a la compra de tierras rurales por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras, a fin de verificar que su ubicación no comprometa zonas de seguridad de frontera e infraestructuras críticas.

ARTÍCULO 6: Las prohibiciones establecidas en la presente ley se fundamentan en el principio de conveniencia nacional consagrado por el Decreto 15385/44 y la Ley de Defensa Nacional 23.554, que declaran que los bienes ubicados en zonas de seguridad de frontera y los que contengan infraestructura crítica deben pertenecer a ciudadanos argentinos nativos, sin perjuicio de las facultades de policía de radicación que efectúa la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad e Infraestructura Crítica.

ARTÍCULO 7: Modifíquese el artículo 11 de la ley 26.737 de Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 11: A los fines de esta ley no se entenderá como inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país receptor.

ARTÍCULO 8: Deróguese el artículo 13 de la ley 26.737 de Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.

ARTÍCULO 9: Establézcase la reglamentación de la presente ley dentro del plazo de 90 días desde su promulgación.

ARTÍCULO 10: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Agustina Propato

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley tiene por objeto establecer un régimen de protección absoluta de las tierras rurales ubicadas en zonas de seguridad de frontera y en las inmediaciones de infraestructuras críticas estratégicas, prohibiendo su adquisición, posesión o tenencia por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras.

El artículo 4° del decreto 15.385/44 declaró la "conveniencia nacional de que los bienes ubicados en las zonas de seguridad pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos". Este principio fue ratificado por la Ley de Defensa Nacional N° 23.554, que modificó el artículo 4° del Decreto-Ley 15.385 y estableció que la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad ejercerá en dichas zonas la policía de radicación, acordando o denegando las autorizaciones correspondientes para las transmisiones de dominio, arrendamientos o cualquier forma de derechos reales o personales en virtud de los cuales deba entregarse la posesión o tenencia de inmuebles.

Por otro lado, el presente proyecto introduce un concepto innovador y necesario: la prohibición de adquisición de tierras rurales por extranjeros en un radio de 30 kilómetros de la infraestructura crítica. Esta medida se fundamenta en la constatación de que las zonas de seguridad del interior, previstas en el Decreto-Ley 15.385, comprenden una cintura de hasta 30 kilómetros alrededor de aquellos establecimientos militares o civiles que interesan especialmente a la defensa del país.

La experiencia internacional demuestra que la protección de infraestructura crítica es una preocupación común de todos los Estados. En Estados Unidos, el Comité de Inversión Extranjera (CFIUS) evalúa transacciones de bienes raíces que podrían afectar la seguridad nacional, incluyendo propiedades ubicadas en puertos o en proximidad a instalaciones militares o gubernamentales sensibles. Canadá, Australia y Nueva Zelanda han establecido sistemas de control rigurosos para la inversión extranjera en tierras que puedan afectar su interés nacional o seguridad.

En Argentina, la necesidad de proteger la infraestructura crítica es particularmente estratégica, puertos, centrales eléctricas, centrales nucleares, yacimientos mineros, infraestructura petrolera, infraestructura de telecomunicaciones y acuíferos estratégicos constituyen el sistema nervioso del país. Proteger las tierras en sus inmediaciones de la extranjerización constituyen un acto de seguridad pública y de defensa nacional

El sistema de excepciones previsto en la actual ley de tierras rurales aparece como insuficiente en un contexto de grandes tensiones mundiales por recursos estratégicos, es por esta razón que el presente proyecto elimina las excepciones y establece una prohibición clara y absoluta para la adquisición de tierras por extranjeros en zonas de frontera y cercanas a infraestructura crítica, sin perjuicio de las facultades de policía de radicación que efectúa la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad e Infraestructura Crítica que se recrea por el artículo 2°.

El proyecto establece además que el Registro Nacional de Tierras Rurales (RNTR) remita a la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad e Infraestructura Crítica y al Ministerio de Defensa la información relativa a la compra de tierras rurales por extranjeros, a fin de verificar que su ubicación no comprometa las zonas de seguridad de frontera ni las infraestructuras críticas. Esta medida responde a la necesidad de contar con un sistema de información actualizado y confiable que permita el control efectivo de la extranjerización de tierras en áreas estratégicas.

Por su parte, el artículo 7° del proyecto modifica el artículo 11 de la Ley 26.737 para establecer que no se entenderá como inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país receptor. Esta disposición es fundamental para alumbrar un aspecto absolutamente confuso, que plantea que la compra de tierras por extranjeros constituye una inversión que beneficia al país, ello aparece en la reciente ley del Régimen especial para las grandes inversiones, denominado Super RIGI. La tierra es un recurso no renovable y estratégico, y su transferencia a manos extranjeras implica una pérdida de territorialidad para la Nación que no se compensa con la eventual llegada de capitales.

El Decreto N° 70/2023 oportunamente y el proyecto del Poder Ejecutivo de inviolabilidad de la propiedad, pretenden derogar la Ley de Tierras N° 26.737, eliminando la protección que prohíba a los extranjeros la titularidad de inmuebles en Zonas de Seguridad de Frontera y eliminando todos los topes de extranjerización de tierras rurales, lo que a todas luces atenta contra la supuesta intención de resguardar, la seguridad, defensa y soberanía nacional y se contrapone con toda la evidencia internacional que resulta contundente: mientras el mundo entero cierra sus fronteras a la compra masiva de tierras por parte de extranjeros , especialmente en zonas estratégicas, Argentina queda expuesta y pone en riesgo su soberanía nacional.

Por los fundamentos expuestos, se solicita la sanción del presente proyecto de ley.

Agustina Propato