



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**FUNDAMENTOS**

El proyecto que presentamos en esta oportunidad, intenta resolver algunas de las situaciones que nos preocupan, no sólo en torno a las tierras fiscales provinciales sino, a la paulatina concentración de la tierra y extranjerización creciente de nuestro territorio.

En Río Negro, (tal como sucedió en todo el país) la conformación inicial de la estructura productiva y del poder económico, ha estado ligada a la propiedad y régimen de tenencia de la tierra.

En la Patagonia, la especulación y la búsqueda de adueñarse de porciones de territorio, ha sido desde la época del genocidio del pueblo indígena, una constante que aún hoy se mantiene.

En la década de los 90' esa práctica se acentuó con la apertura indiscriminada a los capitales extranjeros, ávidos por desarrollar sus industrias extractivas (forestales, mineras, hidroeléctricas, petroleras, etcétera), en el marco de una legislación permisiva (las actividades como la minera, permiten derivar la casi totalidad de las riquezas que extraen hacia sus países de origen), que expresó en sus objetivos el saqueo programático de los recursos naturales de nuestro país.

El predominio de una concepción utilitaria de la tierra como un bien de mercado y no como un bien social, fue generando en nuestro país un fuerte proceso de concentración de la tierra y extranjerización. Uno de los factores que dio lugar a la concentración, fue el paulatino, pero también inevitable, endeudamiento de productores.

Por otro lado, el interés por las potencialidades del territorio, la ausencia de legislación restrictiva y el bajo precio de la tierra en Argentina, en comparación con el mercado mundial de bienes raíces, influyeron en la extranjerización.

Algunos de los atractivos que los inversores y especuladores buscan cuando compran tierras en la Patagonia, son: la escasa población y extensa superficie que cuenta con importantes recursos acuíferos, diversidad biológica, cuencas y ríos, regiones irrigadas, recursos: forestales, ictícolas, hidrocarburiíferos; mesetas, mares y valles; paisajes variados aptos, tanto para la actividad agropecuaria como para el desarrollo turístico y/ o el consumo exclusivo y excluyente de las clases privilegiadas.



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

Lo que preocupa a los que nos comprometemos políticamente en la defensa del territorio como bien social, junto con los movimientos sociales que ponen la voz de alerta ante cada situación de desapoderamiento, es la facilidad y vehemencia con la que los estados nacional, provincial y no pocas veces municipales hacen suyos los argumentos y defensa de los intereses de los inversores, olvidando los intereses colectivos.

En este sentido, aunque puede resultar paradójico (cuando no lo es), la creación de las "Áreas Protegidas" provinciales, ha propiciado y propicia en gran medida, un notable avance en este tipo de flujo de capital a través de sociedades anónimas, las cuales representan intereses especulativos sobre los recursos estratégicos mencionados.

Mientras este "apropiamiento" genera ventajas para las empresas en los mercados inmobiliarios, bolsas de valores y sectores de la macroeconomía por un lado, significa, por el otro, la progresiva privatización de lo público, con la consiguiente pérdida de soberanía en la definición social de uso, destino y potenciales beneficiarios de esos bienes comunes.

Este proceso de concentración de territorio y de extranjerización de la tierra que provenga de las actividades económicas extractivas, de "excéntricos" pasatiempos o de la necesidad de privacidad de un sector privilegiado de la economía mundial, afecta directamente los derechos económicos, sociales y culturales de las poblaciones, impidiendo el libre acceso a lo que siempre han disfrutado: los bosques, costas de ríos, mares, lagos, etcétera, y provocando cambios en el clima y en el ambiente.

Además, generan una fuerte presión sobre los sectores productivos que, en muchas ocasiones debilitados por los ahogos financieros, falta de competitividad (según las recetas del mercado que aplican los Estados), no ven salida a su situación y venden la tierra.

Una falsa expectativa de "crecimiento y desarrollo" se instala en las comunidades, promovida por algunos gobiernos como por capitales extranjeros. A estos últimos, no les cuesta nada, hacer algunas inversiones comunitarias "visibles y necesarias" con el fin de obtener su propósito: la licencia social para actuar y la adquisición de tierras. En la tierra podrán trabajar, no ya como dueños, sino como peones o empleados, los originales tenedores.

Lo cierto es, que la desruralización progresiva, la pérdida de soberanía (en la definición de uso y



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

destino del territorio por parte de toda la sociedad y de identidad social y cultural), de miles de pequeños y medianos productores y la exclusión, son la consecuencia inevitable de ese proceso de concentración y extranjerización de la tierra que venimos denunciando.

En el documento "Una Tierra para Todos", de la Conferencia Episcopal Argentina, elaborado, entre otros, por la Comisión Episcopal de Pastoral Social, se pone en evidencia este proceso (Ver documento completo en: <http://www.endepa.org.ar/campa.htm>).

"... entre 1988 y 2002, el número de explotaciones agropecuarias (EAPs) registradas por el Censo Nacional Agropecuario, mostró una reducción cercana al veinte por ciento (20%). En igual sentido, se da una reducción de aproximadamente sesenta y tres mil (63.000) explotaciones agropecuarias con superficie de hasta cien (100) hectáreas y de otras veinte mil (20.000) unidades con superficie de 100 a 500 hectáreas. En conjunto, las explotaciones agropecuarias de hasta quinientas (500) hectáreas, registraron entre 1988 y 2002 una disminución de 5,7 millones de hectáreas..."

"Como resultado de estas tendencias, se evidencia actualmente una elevada concentración de las tierras productivas. De acuerdo con la información provista por el último Censo Nacional Agropecuario (CNA) de 2002, el diez por ciento (10%) de las explotaciones agropecuarias más grandes del país concentraba en ese año el setenta y ocho por ciento (78%) del total de las hectáreas registradas, en tanto que el sesenta por ciento (60%) de las explotaciones más pequeñas no llegaba a reunir un cinco por ciento (5%) de las mismas".

Algunas de las circunstancias que abonaron este proceso, dice el documento, son: "... el endeudamiento que sufrieron los productores agropecuarios a lo largo de la última década, en un momento en el que el mercado compelia a incrementar el tamaño y la productividad las explotaciones agropecuarias, ... los efectos derivados las estrategias de los grandes capitales de inversión que, a través del mecanismo de arrendamiento, ejercían una fuerte presión sobre los pequeños productores, y ... la elevada presión que implicó, en muchos casos, la imposibilidad de seguir llevando adelante las actividades productivas..."

Agrega: "Un problema, que afecta a muchos pequeños productores (colonos, chacareros), surge de la presencia de firmas concentradoras de la propiedad rural, que prácticamente los ahogan, y de hecho los obligan a vender su tierra y a emigrar, o a quedarse en el campo como peón del nuevo dueño".



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

Según este informe, las provincias que se destacan por una mayor concentración de tierras en pocas manos (Neuquén entre ellas), siguiéndole en importancia Río Negro junto con Santiago del Estero, y otras. (Ver Pagina 15 del Documento).

Con respecto a la extranjerización, el informe dice lo siguiente: "Representa un proceso de pérdida de soberanía y de recursos naturales... Se estima que este fenómeno obedece, en gran medida, al endeudamiento de los pequeños y medianos productores con el extranjero, y que, en suma, se ve favorecido por la falta de ordenamiento legal por parte de la Nación y las provincias en lo referente a la legislación sobre tierras".

Asimismo, según demuestra un informe que analiza los datos en el período intercensal de los Censos Nacionales Agropecuarios de 1988 y 2002 en Río Negro ("El proceso de concentración de las tierras y la despoblación agraria en la Provincia de Río Negro" [www.inta.gov.ar/valleinferior/info/r52/06.pdf](http://www.inta.gov.ar/valleinferior/info/r52/06.pdf)), de diez mil doscientos ochenta y nueve (10.289) establecimientos, hubo una desaparición de dos mil setecientos ochenta y dos (2.782), es decir, menos veintisiete por ciento (-27%). Simultáneamente el tamaño promedio de las explotaciones creció en trescientos cincuenta (350) hectáreas por establecimiento.

"...Los establecimientos entre quinientos (500) y dos mil quinientas (2.500) hectáreas aumentaron... en trescientos cuarenta y seis (346) unidades, cuarenta y ocho por ciento (48%) y un cincuenta por ciento (50%) en superficie. Por el contrario, los pequeños establecimientos (hasta 500 has) disminuyeron en 1.168 (-21%), pero la superficie total de los que quedaron aumentó en 24.333 has (14%)".

"La disminución del número de explotaciones, en particular las de menores dimensiones que son por su número las que sustentan mayor cantidad de población rural y donde la mano de obra es normalmente más intensiva, generaron un proceso de despoblamiento agrario. Es así que la población estrictamente rural de la Provincia (en los censos llamada "dispersa") se redujo entre los años 1991 y 2001 en más de diez mil (10.000) personas (casi un 17%). También los aglomerados rurales ("Población rural agrupada") se redujeron en algo menos de tres mil (3.000) habitantes (-7%) y el total de la población rural disminuyó en trece mil setenta y dos (13.072) personas (-13%)." (Ver completo en: [www.inta.gov.ar/valleinferior/info/r52/06.pdf](http://www.inta.gov.ar/valleinferior/info/r52/06.pdf)).

Entre los inversionistas más grandes en la Patagonia, se pueden mencionar a: "los hermanos Luciano,



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

Giuliana Gilberto y Carlo Benetton con la compra de más de novecientos mil (900.000) hectáreas que comprenden las Estancias "Pilcañeu", "Alicura", "Leleque", "El Maiten", "Coronel", "Cóndor"; El inglés Joe Lewis, en la zona de Lago Escondido; La estancia "La Primavera" de cuatro mil cuatrocientas (4.400) hectáreas adquirida por Ted Turner (propietario de CNN) quien ya suma cincuenta y cinco mil cuatrocientas treinta y un mil (55.431) hectáreas en la zona Andina; Estancia "San Ramón" de treinta y cinco mil (35.000) hectáreas del suizo Jacob Suchard (propietario de Nestlé); actores cinematográficos como, Christopher Lambert en Villa Arelauquen (Bariloche), Jeremy Irons en la zona de Esquel; Cresud SA. del grupo Soros que aumenta las inversiones que venia realizando desde 1989; "(información basada en el proyecto presentado por Federación Agraria Argentina).

Así podemos observar cómo en la última década la empresa Cresud adquirió quinientos mil (500.000) hectáreas en la Región Pampeana, y empresas inmobiliarias de origen Alemán, Francés, Italiano y de EE.UU, han adquirido tierras en la Patagonia.

En los últimos dos (2) años se han presentado varios proyectos de ley en el Congreso Nacional, en los cuales se propone, como posible solución a este problema, incrementar las restricciones para la adquisición de tierras por parte de extranjeros, grandes empresas y particulares.

En el año 2002, diputados del ARI, presentaron un proyecto, que ha sido actualizado y representado por los Diputados de la Coalición Cívica Susana García, Fernando Sanche, Elsa Quiroz y otros.

Hoy, la Federación Agraria Argentina, impulsa una iniciativa contra la extranjerización, la cual compartimos y en la que se inspira el presente proyecto.

Hemos tomamos como referencia, un proyecto de similares características presentado en la provincia de Entre Ríos, en el que se establecen medidas para las sociedades anónimas extranjeras o con participación de activos extranjeros que operan dentro del territorio provincial.

El proyecto que presentamos, modifica artículos de la ley 279, con el fin de restringir el acceso a las personas físicas o jurídicas de origen extranjero en consonancia con el derecho existente en países desarrollados, los que imponen estrictas prohibiciones y límites en la adquisición de inmuebles, fijando la intervención del Estado en la defensa de su territorio, de sus recursos naturales y de su producción nacional. Dispone también, la creación de un



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Registro de sociedades extranjeras y anónimas argentinas con participación extranjera, que operen dentro de la provincia, a las que obliga a transformar sus acciones en nominativas.

Además, crea un Registro Provincial de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales. Estas medidas permitirán un mayor seguimiento en los movimientos de adquisición y venta, previniendo procesos de desruralización y paulatina concentración y extranjerización.

Estamos convencidos que los recursos naturales que debe preservar el Estado provincial y nacional, en salvaguarda del futuro y la soberanía de las generaciones por venir, son vistos como objeto de poder y posicionamiento dentro de la maquinaria extractiva especulativa nacional e internacional. Lo que queremos evitar es poner en disponibilidad esos recursos para esas pretensiones.

El afán acumulativo de capitales, con caras visibles o escudado detrás de sociedades anónimas no nominales, no cesará y se incrementará en la medida que no fijemos restricciones a la adquisición de la tierra.

En el marco de las atribuciones constitucionales que posee nuestra provincia a través del artículo 124 de la Constitución Nacional, propiciamos este proyecto que será el disparador para una discusión más amplia en la que será necesaria abordar otras problemáticas igualmente complejas.

Por ello:

**Autor:** María Magdalena Odarda.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

## **LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO**

### **SANCIONA CON FUERZA DE**

### **LEY**

**Artículo 1°.-** Modifíquese el artículo 23 de la ley n° 279, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 23.-** Las tierras y bienes, ubicadas en zona de fronteras y de seguridad, por razones de conveniencia provincial, deben pertenecer a ciudadanos argentinos nativos, en un todo de acuerdo al artículo 42 de la ley n° 23.554 de Defensa Nacional, o la que en el futuro se dicte, quedando comprendidas en el régimen de la presente ley, en cuanto la misma no se opusiere a las disposiciones nacionales en vigor. A tal fin, se recabará, en los casos que corresponda, la previa conformidad de las autoridades competentes”.

**Artículo 2°.-** Modifícase el artículo 40 de la ley n° 279, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**“Artículo 40.-** Dentro de cada uno de los órdenes de prelación para las adjudicaciones de las unidades económicas establecidas por el artículo 41 de la ley provincial n° 279, serán factores de selección:

- a) Tener familia numerosa y con aptitudes físicas y jurídicas para colaborar en el trabajo del predio; entiéndase por familia: el cónyuge, concubino con no menos de cinco (5) años de probada convivencia ante autoridad competente, ascendientes, descendientes y colaterales de segundo grado, que vivan y colaboren con el productor; entiéndase a las aptitudes físicas y jurídicas: personas mayores de edad, con plenas facultades físicas y mentales para el ejercicio de la tarea a desarrollar.
- b) Tener domicilio legal en la zona de influencia y a no más de cien (100) kilómetros de donde se adjudicase el predio.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

- c) Ser persona física argentino nativo o naturalizado.
- d) Poseer certificado de buena conducta suministrado por autoridad policial”.

**Artículo 3°.-** Modifícase el inciso g) del artículo 43 de la ley n° 279, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"g) Todo funcionario y personal contratado del gobierno de la provincia con rango de subdirector o jefe o superior a éstos”.

**Artículo 4°.-** Derógase la Sección Segunda de la colonización por convenio Capítulo único (artículos 109 al 115) de la ley provincial n° 279.

**RESTRICCIONES Y LIMITES A LA ADQUISICION DEL DOMINIO DE  
INMUEBLES RURALES**

**Artículo 5°.-** A los efectos de esta ley, se considera “inmueble rural”, a todo predio situado en el territorio provincial y ubicado fuera del ejido urbano municipal, cualquiera sea su localización o destino.

**Artículo 6°.-** Los actos de disposición y adquisición de inmuebles rurales por personas extranjeras, estarán sujetos al presente régimen, conforme lo dispuesto en el artículo 124 de la Constitución Nacional.

**Artículo 7°.-** Prohíbese la adjudicación o adquisición de tierras fiscales y/ o privadas por personas extranjeras físicas no residentes o jurídicas no autorizadas para funcionar en el país. En el caso de tierras fiscales, regirán las prohibiciones dispuestas en el artículo 43 de la ley n° 279.

**Personas físicas:**

- a) Persona física de nacionalidad extranjera cuya residencia en el país tenga antigüedad menor a diez (10) años.
- b) Persona física de nacionalidad extranjera no residente.

**Personas jurídicas:**

- a) Constituidas en el extranjero.
- b) Constituidas en el país y en la cual, personas físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero,



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

sean propietarias directa o indirectamente de mas del diez por ciento (10%) del capital social y/ o votos, y/ o residan o tengan su sede en el exterior.

- c) Que se encuentre en posición de controlada o de vinculada en más de un veinticinco por ciento (25%) por una sociedad extranjera (artículo 33 de la ley nacional n° 19.550).
- d) Persona jurídica constituida en el extranjero que realice en el país actos aislados o que ejerza, en forma habitual, los actos en su objeto social, establezca sucursal, asiento o cualquier otra especie de representación permanente de conformidad con el artículo 118 de la ley nacional n° 19.550.
- e) Tenga su sede social o principal explotación en país extranjero.
- f) Las sociedades anónimas que no adopten la forma nominativa de acciones.
- g) Persona jurídica, constituida en territorio argentino, que sea subsidiaria de empresa extranjera a la que se atribuirá la nacionalidad de esta última.
- h) Persona jurídica que posea domicilio o sede de sus negocios en el extranjero.
- i) 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.
- j) Personas jurídicas que, en razón de fusiones, adquisiciones y/ o cambios en el control accionario de empresas, queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en los inciso d) a g).

**Artículo 8°.-** Las adjudicaciones o adquisiciones que se efectúen en violación de estas prohibiciones serán nulas de nulidad absoluta.

**Artículo 9°.-** Las personas comprendidas en el artículo 7° de la presente ley, sólo podrán adquirir por sí y/ o en condominio, inmuebles rurales fiscales y/ o privados que no excedan en forma continua o discontinua a una unidad económica de producción, según la reglamentación establecida por la Provincia de Río Negro respecto del artículo 2.326 del Código Civil, de acuerdo a la diversidad de los sistemas productivos provinciales y a lo normado en la ley nacional n° 21.900.

**Artículo 10.-** 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,



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

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. Solo hasta el diez por ciento (10%) del capital social y/o votos, podrán pertenecer a personas físicas o jurídicas extranjeras.
- 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 11.-** 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 12.-** Serán autoridades de aplicación de la presente ley, el Ministerio de la Producción, la Dirección General de Catastro e Información Territorial, el Registro de la Propiedad Inmueble y la Inspección General de Personas Jurídicas de la Provincia. A los efectos del cumplimiento de la presente ley, las autoridades mencionadas deberán instrumentar el intercambio de información de forma regular, completa y accesible.

**Artículo 13.-** Toda adquisición por extranjeros o sociedades en los términos de esta ley, deberá comunicarse a los organismos de aplicación por el Escribano actuante, dentro del plazo de treinta (30) días de inscripta la escritura traslativa de dominio, bajo apercibimiento de nulidad absoluta.

**Artículo 14.-** El Registro de la Propiedad Inmueble llevará un registro especial de las adquisiciones de tierras rurales por las personas mencionadas en esta ley.

**Artículo 15.-** La adquisición de inmueble rural que viole las prescripciones de esta ley es nula de pleno derecho y a los profesionales actuantes les corresponderán las sanciones que se dispongan en la reglamentación.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**Artículo 16.-** Las Sociedades Anónimas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas al inicio de la vigencia de la ley, contarán con un plazo de seis (6) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales de su propiedad. Obligatoriamente, dichas sociedades deberán convertir sus acciones en nominativas y ajustarse al cumplimiento de los requisitos de ley.

**Artículo 17.-** 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 correspondiente, dentro del plazo de treinta (30) días. A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de sesenta (60) días para su adecuación a los requisitos de ley.

**Artículo 18.-** La violación a esta ley y/ o el incumplimiento de su adecuación, producirá como sanción, la pérdida de dominio en favor del Estado Provincial, sin derecho a indemnización alguna.

**Artículo 19.-** Créase en el ámbito del Ministerio de Producción, el Registro Provincial de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales.

**Artículo 20.-** La inscripción en dicho Registro será anual y obligatoria y comprenderá a todos los productores agropecuarios y/ o titulares de predios rurales en los términos de su reglamentación.

**Artículo 21.-** Créase en el ámbito de la Inspección General de Personas Jurídicas, el Registro de Sociedades Constituidas en el Extranjero, que operen dentro del territorio provincial directamente o a través de filiales o representantes, y el Registro de Sociedades por Acciones Constituidas en el país con participación de accionistas extranjeros, sean estas personas físicas o jurídicas comprendidas en los términos del artículo 7° de la presente, y que ejerzan su actividad, directa o indirectamente, dentro del territorio provincial. Deberán consignarse en cada registro: los detalles de sus objetivos, constitución, modificaciones hasta el momento de la inscripción, su actual directorio y/ o responsables con los datos personales de los integrantes e instrumento legal expedido por el organismo que concedió la personería en jurisdicción extraña. Deberán fijar domicilio legal dentro de la provincia. Estarán incluidas en los registros las sociedades por acciones que, bajo la fiscalización de la Comisión Nacional de Valores, operen dentro del territorio provincial.

**Artículo 22.-** Los inmuebles rurales y bienes situados en áreas de fronteras o de seguridad, deben pertenecer, por razones de conveniencia provincial, a ciudadanos argentinos nativos, en



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

un todo de acuerdo al artículo 42° de la ley n° 23.554, ley de Defensa Nacional, o la que en el futuro se dicte.

**Artículo 23.-** El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los sesenta (60) días de la promulgación.

**Artículo 24.-** De forma.