FUNDAMENTOS

El presente proyecto pretende colocar en el análisis y discusión de la comunidad en general, un tema de Estado que consideramos de vital importancia como es el de las tierras de nuestra provincia en poder de personas y/o empresas extranjeras.

Desde hace varios años viene creciendo el proceso de adquisición de grandes extensiones de tierra por parte de personas físicas y/o jurídicas en distintas provincias de nuestro país. Tal es el caso de Mendoza, San Luis, San Juan, Salta, La Rioja, Catamarca, Jujuy, Misiones, Chaco, Buenos Aires, Entre Ríos, Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego. Nuestra provincia no estuvo ni está ajena al proceso mencionado.

En la Provincia de Río Negro se han registrado, en los últimos años, distintas ventas de propiedades rurales de grandes extensiones a ciudadanos o personas jurídicas extranjeras, inclusive algunas de ellas estarían ubicadas en zonas limítrofes con Chile.

Según datos relevados para este proyecto por el Bloque Encuentro – Frente Grande a lo largo y a lo ancho de la provincia miles de hectáreas han sido adquiridas por capitales provenientes de distintos países.

La transacción y adquisición de propiedades por distintos medios, de parte de personas físicas o jurídicas extranjeros, le otorga la posibilidad de acceder a bienes ambientales, que conlleva el acceso a otros recursos naturales fundamentales y estratégicos como el agua, la biodiversidad y los minerales entre otros.

Un número cada vez mayor de extranjeros y empresas trasnacionales es dueño de costas y fronteras. En este último caso se trata de la llamada zona de seguridad de frontera. Las zonas de seguridad son las ubicadas en la franja comprendida en los ciento cincuenta (150) kilómetros de fronteras; abarcan la cordillera y cincuenta (50) kilómetros en las costas. Según fuentes del Ministerio del Interior, ésos son los puntos geográficos que tienen la mayor concentración de recursos naturales como es el caso del agua y otros recursos de alto valor estratégico.

En muchos casos las adquisiciones responden a meros fines especulativos o siguiendo una marcada tendencia o "moda" de quienes poseen un enorme poder adquisitivo a través del poder que les da el dinero o el valor

de monedas de sus respectivos países, que triplica o quintuplica los de nuestra moneda.

El proceso de pauperización y deterioro socio económico por el que atravesó nuestro país, sumado a la globalización, en su más amplia concepción, ha devenido en un creciente interés de parte de personas extranjeras, sin residencia ni vinculación de ningún tipo con nuestro país, en la compra de grandes extensiones de inmuebles rurales los cuales, la mayoría de las veces, se mantiene improductivo.

Debemos agregar también que en los últimos años ha crecido en forma importante la demanda de materias primas, que han aumentado su valor en los mercados internacionales.

Los países desarrollados han estructurado restricciones en el uso de la tierra y han formulado planes de ordenamiento de su territorio, lo que ha influido de modo decisivo en que la mirada de inversores internacionales esté fijada en nuestras tierras.

En los países de la Unión Europea y de Europa del Este se prohíbe la compra de tierra por parte de extranjeros, que solo pueden alquilarla para producción o adquirirla en forma restringida luego de una década o mas años de residencia, según se trate de legislaciones de distintos países en particular. Otro tanto ocurre en países de América del Norte o países de América latina como México y Perú.

Como resulta fácil deducir entonces, para el poder adquisitivo de los habitantes del llamado primer mundo, venir a comprar tierras a nuestro país resulta muy accesible y muchas veces sencillo; sin embargo, desde nuestra óptica, esta es una de las nuevas formas de enajenación de nuestro patrimonio que, al amparo de la mundialización de la economía, pareciera que se trata de un proceso que, de no mediar restricciones, va a continuar, pudiendo comprometer en un futuro no muy lejano, la libre disponibilidad de nuestros recursos naturales fundamentales y básicos como es el caso del agua, por mencionar alguno. Por todo lo expuesto consideramos necesario establecer límites y regulaciones específicas a la adquisición de tierras por parte de extranjeros.

La tierra y sus reservas naturales constituyen un legado estratégico para las futuras generaciones y hoy, es el invalorable y único capital que les podemos asegurar a los rionegrinos y argentinas del mañana.

Por eso, es nuestro irrenunciable deber legislar salvaguardando aspectos básicos como es contar con registros capaces de identificar a los dominios que están en

manos de extranjeros así como también, aquellos que están en zonas limítrofes como es el caso de las zonas que limitan con Chile.

En la actualidad no existe en la provincia un banco de información disponible sobre tierras en poder de extranjeros y/o en zonas limítrofes con Chile, donde se pueda obtener datos referidos al origen de los dueños, las extensiones adquiridas y la forma en que adquirieron las tierras.

Es también conocida la cantidad de inmuebles, rurales y urbanos, que se encuentran en trámites de cambio de titular por prescripción adquisitiva (adquisición del dominio mediante el transcurso del tiempo), títulos supletorios que tramitan en distintos lugares de la provincia.

Por el motivo expuesto, consideramos que es necesario remediar esta carencia mediante la creación en el Registro Provincial de la Propiedad de una sección que identifique a propietarios extranjeros y otra sección para identificar con claridad a propietarios de parcelas en zonas de seguridad de frontera. En el marco de la ley nº 17.801, la provincia tiene facultades de organizar administrativamente el registro y en consecuencia, es factible la creación de las dos secciones mencionadas.

Por otro lado, será necesario que el Registro de la Propiedad Inmueble incorpore en el Folio Real, además de los estipulado en el artículo 12º de la ley nº 17.801, la nacionalidad del titular del dominio.

El Estado rionegrino debe conocer en manos de quien está la tierra, como fue adquirida y demás datos que sirvan a un ordenamiento y control presente y futuro. Y para este objetivo final, entendemos que es necesaria la implementación de un registro sistematizado de propiedades rurales correspondientes a extranjeros así como también un registro de propiedades limítrofes con Chile.

Por todo ello nos parece que administrativamente debería instrumentarse y crearse dos (2) nuevas secciones en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia.

Consideramos que la problemática de fondo respecto de la adquisición de tierras por parte de extranjeros, ya sean personas físicas o personas jurídicas, y la necesidad de establecer regulaciones y restricciones queda contemplada en los alcances y contenidos de un proyecto de ley (Expediente 240/2008) presentado recientemente en la Legislatura provincial por el Bloque Parlamentario del ARI.

El objetivo principal de este proyecto es el de contar con registros acordes respecto de propietarios extranjeros, extensiones adquiridas, fecha de adquisición, identificación clara del comprador y del vendedor, la extensión de las parcelas adquiridas y la capacidad patrimonial de los titulares, a través de un organismo de control. Incluyendo en el registro a aquellos propietarios extranjeros que ya concretaron sus adquisiciones.

Por ello;

Coautores: Luis Bardeggia, Facundo López.

Legislatura de la Provincia
de Río Negro

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y

Artículo 1°.- Se modifica el artículo 46 de la ley n° 810, el que quedará redactada de la siguiente forma:

"**Artículo 46.-** El Registro llevará por lo menos los siguientes índices organizados en base a registros que permitan intercalar sucesivos asientos:

a) De titulares de dominios, condominios y nuda propiedad ordenados por orden estricto alfabético de apellidos y nombres, con remisión a la matrícula en que haya inscripción a su nombre. La ficha se anulará y retirará del fichero al cancelarse la inscripción.

b) De denominaciones catastrales, las que se remitirán a la matrícula correspondiente al inmueble.

c) De personas inhibidas para disponer libremente de sus bienes inmuebles. Se llevará también por estricto orden alfabético de apellidos y nombres y las fichas se retirarán al cancelarse o caducar la anotación.

d) De personas físicas y/o jurídicas extranjeras titulares de dominio, condominio y nuda propiedad.

e) De personas extranjeras inhibidas para disponer de sus bienes.

f) De titulares de dominio, condominio y nuda propiedad de inmuebles ubicados en la "zona de seguridad de fronteras".

Artículo 2°.- El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro deberá consignar en el folio real, además de lo estipulado en el artículo 12° de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria n° 17.801, la nacionalidad del titular o de los titulares dominiales, sea que se trate de personas físicas o jurídicas.

Artículo 3°.- De forma.