



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La Ley Nacional de Tierras Rurales 26.737, sancionada en el año 2011, establece que la propiedad de tierras rurales en manos de extranjeros no podrá superar el 15 por ciento del territorio nacional y se fija el mismo límite en relación con el total de tierras rurales de cada provincia y de cada municipio. En la actualidad, el territorio controlado por inversores foráneos alcanza al 6 por ciento del total nacional, es decir unas 16 millones de hectáreas.

En la norma también se establece un límite máximo para una misma persona o empresa extranjera de 1.000 hectáreas en la zona núcleo (el sector más productivo de la pampa húmeda) o de una extensión equivalente en el resto del país.

Además, prohíbe al capital extranjero la titularidad de las tierras "que contengan o sean ribereñas de cuerpos de agua de envergadura y permanentes", así como "los inmuebles ubicados en zonas de seguridad de frontera".

La ley afecta a las personas físicas extranjeras que no tengan domicilio real en Argentina y las personas jurídicas cuyo capital social en proporción sea superior al 51 por ciento.

Asimismo exige que los interesados en comprar un terreno rural soliciten en el Registro Nacional de Tierras Rurales un certificado de habilitación que constate el cumplimiento de las distintas exigencias.

Con la excusa de "facilitar y posibilitar las inversiones en el país" el gobierno de Mauricio Macri flexibilizó por decreto los controles dispuestos por la Ley de Tierras para la venta de propiedades rurales a extranjeros. La medida desarticuló una serie de exigencias que deben cumplir los inversores extranjeros para adecuarse a la norma.

A través del decreto 820/2016, la administración nacional introdujo una serie de cambios en la ley 26.737 que regula la propiedad de las tierras rurales. El primero, y más cuestionado es la modificación al artículo que imponía un límite del 25% a la participación de extranjeros en aquellas sociedades que quieran invertir en el negocio inmobiliario rural, que a partir de ahora quedó fijado en el 51%.

La nueva normativa les ofrece alternativas para eludir, a través de sencillas maniobras



Legislatura de la Provincia de Río Negro

contables, las limitaciones y obligaciones dispuestas. El decreto ofrece incluso recomendaciones/instrucciones para quienes están interesados en sortear los impedimentos.

El texto eliminó también controles que estaban a cargo de la UIF y la AFIP, quitó sanciones para los intermediarios y pretende facilitar la venta de terrenos que incluyan espejos de agua.

Una de las cuestionadas modificaciones a la ley que facilita el desembarco de extranjeros sorteando las restricciones, es la exención de obtener la habilitación del Registro Nacional de Tierras Rurales en el caso de modificaciones accionarias que resulten en un control directo o indirecto por parte de personas jurídicas extranjeras.

Los extranjeros que compren acciones deberán comunicarlo al Registro sin necesidad de requerir el certificado previo que controle el cumplimiento de las limitaciones legales. Pero, brinda a quien supere los límites establecidos en la Ley 26.737, especialmente las 1000 hectáreas en zona núcleo o su equivalente, la posibilidad de "readecuarse" sin ningún tipo de sanción dentro de los 90 días, en caso de ser denunciado.

El nuevo decreto también explica en su artículo 6 cómo deben hacer los inversores para sortear las restricciones vendiendo/ transfiriendo a "personas jurídicas controladas o sujetas a control común con ellas, la titularidad del total o de aquella porción de tierras rurales que exceda el límite legal". De este modo, podrían simular una adecuación a la ley a partir una transferencia a una empresa propia, lo que les garantiza mantener el control de las tierras.

Asimismo, el decreto del gobierno de Mauricio Macri creó una zona gris que abre la posibilidad para que las autoridades del Registro Nacional de Tierras Rurales autoricen la venta a extranjeros de terrenos que incluyan cuerpos de agua, una operación que estaba explícitamente vedada por la legislación.

En este sentido, la norma establece que las provincias deberán confeccionar un mapa que contenga todos los cursos de agua y que servirá como registro para inhabilitar la compra de aquellas tierras que cuenten con estos recursos hídricos. Pero, hasta tanto ese mapa no esté terminado, permite a los compradores presentar una nota confeccionada por un "profesional idóneo en la materia" y obliga a las autoridades provinciales a emitir un dictamen



Legislatura de la Provincia de Río Negro

dentro de los diez días hábiles siguientes, caso contrario, la compra queda "autorizada".

La alianza del PRO con los intereses de los terratenientes extranjeros, se evidenció cuando la bancada del partido de gobierno se ausentó del recinto para no votar la ley de Tierras. Por esto en diciembre de 2015 cuando asumieron el gobierno, comenzó el trabajo mancomunado de los funcionarios del área con los operadores del sector inmobiliario rural para intentar de máxima derogar la ley o de mínima flexibilizar sus requisitos.

La redacción del Decreto 820/16, contó con la activa colaboración de algunos de los estudios de abogados que impulsan el desembarco de extranjeros en el mercado inmobiliario rural.

"La nueva reglamentación busca facilitar la llegada de inversiones productivas de capital extranjero en todo el país a través de la regulación de situaciones que no habían sido contempladas en el decreto 274 de 2012. Asimismo, se pondrá bajo estudio de la Nación y de las provincias el sistema de equivalencias actualmente vigente, ya que no responde a la realidad del comercio de tierras rurales en nuestro país ni a las necesidades de expansión del negocio agroindustrial de las provincias", dijo Martín Borrelli, subsecretario de Asuntos Registrales del Ministerio de Justicia.

Los cambios recibieron el respaldo de la Cámara de Inmobiliarias Rurales (CAIR). Desde la entidad consideraron que facilitará la llegada de inversiones productivas de capital extranjero, especialmente en la explotación de commodities como trigo, maíz, soja y girasol.

"Era necesario que se flexibilizase", consideró el presidente de la CAIR, Javier Christensen, y consideró que "será necesario hacer más cambios". Para CAIR, si bien los cambios ayudarán, "no son suficientes". La entidad dijo que se continuará trabajando "para modificar los puntos más importantes, como por ejemplo por qué sólo 1000 hectáreas y no 2000 o 3000 (de límite), teniendo en cuenta que hoy no se llega al 6% del total de las tierras en manos de extranjeros".

En opinión de Juan José Madero, de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios, el decreto puede ser un primer paso para replantear la ley. "Aunque todavía el régimen sigue siendo restrictivo dado que lo que impera es la fuerza de la ley, estos últimos aspectos del nuevo decreto pueden, por lo menos, destrabar algunas situaciones puntuales, más que atraer nuevas inversiones extranjeras. Sí es una clara señal hacia dicho inversor", opinó. "Quizá sea un primer paso para, en un



Legislatura de la Provincia de Río Negro

futuro, abrir un debate para replantear la ley actual, hacia una más racional y productivista", agregó.

La Federación Agraria Argentina cuestionó la decisión del gobierno nacional de facilitar la venta de tierras a extranjeros. Al respecto, el Secretario Gremial Orlando Mariño dijo: "Acá pareciera que quieren poner un cartel de Remate a nuestras tierras, con los productores adentro. Necesitamos políticas públicas que promuevan el desarrollo rural, las economías regionales, los pueblos del interior. En lugar de eso, nos encontramos con un Decreto que el propio gobierno presenta como facilitador de las inversiones externas y de la expansión del negocio agroindustrial. Venimos denunciando hace tiempo que el modelo de los agronegocios no es el de los pequeños y medianos productores. Una semana antes del Bicentenario de la Independencia, el peor homenaje a nuestros próceres es el entregar los recursos naturales y favorecer la concentración".

El decreto se publicó un día después del discurso que brindó el presidente Mauricio Macri en Chile en la III Cumbre Empresarial de la Alianza Pacífico, en la que el jefe de Estado destinó sus palabras a los inversionistas presentes en el evento y a los que les remarcó especialmente la capacidad productiva "alimenticia" de la Argentina.

Esta información se complementa con los dichos del dueño de supermercados La Anónima y Secretario de Comercio del gobierno nacional, Miguel Braun, durante una conferencia dictada en Washington, donde planteó que Argentina debe ser un socio estratégico de EEUU en la región y captar principalmente inversiones estadounidenses en agroindustria. "Claramente queremos que las empresas estadounidenses inviertan en Argentina y que parte de su producción sea importada de vuelta a Estados Unidos" dijo Braun.

Esta decisión del gobierno macrista es coherente con el abandono de las políticas proteccionistas que tuvo el país durante los últimos 12 años. Así como han pagado sin reparo la deuda exigida por los fondos buitres, avanzan para volver al monitoreo del FMI, dismantlar la industria nacional, achicar el estado, incrementar la extranjerización de la propiedad de la tierra y entregar los recursos naturales del país.

Como lo han dicho los funcionarios y operadores inmobiliarios, el decreto dictado es un primer avance para ir por la derogación de la ley 26.737, por eso es muy importante que desde todos los sectores de la sociedad le manifestemos al gobierno de Macri nuestro rechazo.

El decreto debe ser cuestionado, no solo porque no estamos de acuerdo que se flexibilicen las exigencias a los extranjeros para adquirir tierras en nuestro



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

país, sino también desde el punto de vista jurídico ya que es inconstitucional que un decreto modifique una ley.

Asimismo, debemos frenar el próximo paso del gobierno que es avanzar en la derogación o en la reforma de la ley de Tierras, ya que como han planteado los funcionarios y operadores inmobiliarios el decreto no alcanza para cumplir sus objetivos.

Es nuestra tarea como legisladores contribuir a que esta norma siga vigente, ya que fue producto de la lucha que durante años llevaron adelante las organizaciones sociales y políticas para poner límites a la extranjerización de la tierra rural y de los recursos naturales, considerándolos un recurso estratégico para el desarrollo del país.

Por ello:

Autor: Marcelo Mango.

Acompañantes: Nicolás Rochas, Jorge Vallazza, Edith Garro, Carina Pita, María Inés Grandoso, Alejandro Marinao.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

D E C L A R A

Artículo 1°.- El rechazo al decreto n° 820/16 dictado por el presidente Mauricio Macri, considerando que modifica inconstitucionalmente las medidas dispuestas en la ley n° 26737, al flexibilizar las exigencias a los extranjeros que pretendan comprar tierras rurales en el país.

Artículo 2°.- De forma.