



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

Actualmente la situación de las tierras fiscales y de la tierra en general en la provincia se vuelve más compleja debido al valor estratégico que tienen las tierras con bajas densidades, las áreas naturales prístinas y la Patagonia en general a nivel mundial. Una evidencia de todo ello es la masiva compra de tierras por parte de inversores extranjeros en la Argentina, en la región pampeana y en la Patagonia.

Así podemos observar como en la última década la empresa Cresud (Grupo Soros) adquirió 500.000 has. en la Región Pampeana, Benetton adquirió estancias en Patagonia al igual que artistas y empresas inmobiliarias de origen alemán, francés, italiano y de EE.UU.

Esta situación, a la que se suma la posibilidad concreta de un manejo especulativo en torno a las mismas, llevó a que los Estados Provinciales intenten generar procesos de modernización institucional para la sistematización y ordenamiento de las tierras públicas y a nuevos proyectos de regularización de tenencia.

En función de esto el marco legal y el modelo de gestión de la tierra pública deben ser readaptados a este nuevo escenario donde la posesión de la tierra cobra un nuevo valor estratégico, ya no de carácter local o nacional, sino también internacional.

Profusa es la legislación en materia de tierras fiscales para la Provincia de Río Negro, pero la ley madre (ley provincial n° 279) posee nítidos defectos por el paso del tiempo y con ello su desactualización.

Sin dudas este proyecto solo modifica puntos esenciales de esa ley n° 279 que refieren a la apropiación de tierras fiscales frente a un presunto comprador extranjero y el perjuicio al erario público.

La modificación de la ley 279 en todos sus capítulos requerirá de un sistema de datos ágil y moderno y un poder de policía dinámico por parte del Ejecutivo Provincial, que atienda la evolución de la tierra fiscal vendida pues un propietario puede vender la tierra sin que se realice la escritura. Con un boleto de compra-venta basta para que la tierra cambie de propietario. Esta situación imposibilita la detección de cambios en la tenencia de la tierra y por lo tanto no permite analizar la evolución de una parcela. De esta manera no existen datos cuantitativos



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

fehacientes que evidencien la venta indiscriminada de tierras una vez pasado el período de cinco (5) años o el canje de la tierra por otros bienes y/o servicios como se suele suponer. No obstante un análisis más pormenorizado de la evolución de las tierras fiscales entregadas en propiedad debería ser realizado de manera que permita definir mejores prácticas y políticas de venta de tierras y definida por las Comisiones Técnicas Permanentes (C.T.P.) creadas por decreto 967/04.

A su vez, en este proyecto, se establecen prohibiciones a la adquisición de tierras por extranjeros, en consonancia con el derecho existente en países desarrollados, los que imponen estrictas prohibiciones, restricciones y límites en la adquisición de inmuebles rurales por los no nacionales y la orientación que deben tener los poderes políticos, fijando la intervención del Estado en la defensa de su territorio, de sus recursos naturales y de su producción nacional.

La legislación comparada marca la diferencia establecida entre los derechos que se otorgan a los extranjeros y a los nacionales. En Estados Unidos la legislación prevé que, para ser dueño de tierras en zonas rurales, es necesario ser ciudadano estadounidense o, por lo menos, ser residente permanente y haber solicitado la ciudadanía después de haber cumplimentado de buena fe con los requisitos necesarios.

La legislación contempla que alguien, sin ser residente, tenga derechos reales (herencias, juicios, etcétera) pueda regularizar su situación y convertirse en residente (en el término de diez (10) años) con intención de hacerse ciudadano. Las Leyes de Canadá, México, Chile y Andorra plantean restricciones, más o menos exigentes, en relación con esta problemática.

Por ello.

AUTOR: Carlos Valeri

FIRMANTES: Fabián Gatti, Beatriz Manso, María Marta Arriaga,
Luis Di Giácomo, Francisco Castro



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1°.- Modifícase el artículo 43 de la ley 279 el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 43.- 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, 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 100 Km. de donde se adjudicase el predio.
- c) Ser Argentino nativo o naturalizado.
- d) Poseer certificado de buena conducta suministrado por autoridad policial.

Artículo 2°.- Derógase el inciso f) del artículo 46 de la ley 279 y modifícase el inciso g) del artículo 46 de la ley 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 estos.

Artículo 3°.- Derógase la sección segunda de la colonización por convenio capítulo único (artículos 113 al 119) de la ley provincial n° 279.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 4°.- Quedan exceptuados de esta ley aquellos inmuebles cuyo destino único fuere la actividad industrial, comercial, de servicios y/o vivienda con residencia permanente y así se demostrare previamente a su adquisición ante la autoridad de aplicación.

Artículo 5°.- 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.

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, sean propietarias directa o indirectamente de la mayoría accionaria y/o con la mayoría de votos.
- 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 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 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.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- 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 cambios en el control accionario de empresas, queden incluidas en alguna de las clases enumeradas en los inciso d) a g).

Las adjudicaciones o adquisiciones que se efectúen en violación de estas prohibiciones serán nulas de nulidad absoluta.

Artículo 6°.- Se encuentran comprendidas dentro de las restricciones y limitaciones de esta ley, las personas físicas extranjeras residentes en el país, las personas jurídicas extranjeras autorizadas a funcionar en la República Argentina y las personas jurídicas argentinas de las cuales participen, a cualquier título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan, en forma individual o en su conjunto, mayoría del capital social y/o de votos, y/o residan o tengan su sede en el exterior.

Artículo 7°.- Las personas comprendidas en el artículo 6° 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 y de acuerdo a la diversidad de los sistemas productivos provinciales.

Artículo 8°.- 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, 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.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- 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 9°.- Será autoridad de aplicación de la presente ley la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

Artículo 10.- Deróguese cualquier normativa vigente que contradiga el texto de la presente ley.

Artículo 11.- De forma.