

(7)

E/R



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS
MESA DE MOVIMIENTO

0 JUL 2015

Recibido... 1540 Hs.

Exp. N° 30238 H.E. F.V.

PROYECTO DE LEY

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
SANCIONA CON FUERZA DE LEY

RESTRICCIONES Y LIMITES A LA ADQUISICION POR CUALQUIER TITULO DE
INMUEBLES RURALES UBICADOS EN LA PROVINCIA DE SANTA FE POR PARTE DE
PERSONAS FISICAS O JURIDICAS EXTRANJERAS.

TÍTULO I. INMUEBLES COMPRENDIDOS. CONCEPTO

Artículo 1º : Para los efectos de esta ley, se conceptúa como INMUEBLE RURAL a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, cualquiera sea su localización y/o destino.

Artículo 2º : 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.

TÍTULO II. OBJETO

Artículo 3º: Quedarán sujetas a las restricciones y limitaciones del presente régimen:



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- a) la constitución y transmisión de los derechos reales contemplados por la ley civil argentina sobre tierras rurales;
- b) cualquier otra forma de derechos reales o personales que establezca la legislación argentina y provincial en virtud de los cuales deba entregarse la posesión o tenencia de tierras rurales;
- c) cualquier otra forma jurídica aparente que produzca igual efecto económico al de los supuestos anteriores.

Artículo 4º : No podrán adquirir inmuebles rurales:

- a) las personas físicas de nacionalidad extranjera no residentes
- b) las personas físicas de nacionalidad extranjera residentes con una residencia en el país menor a DIEZ (10) años de antigüedad;
- c) las personas jurídicas constituidas en el extranjero que realicen en el país actos aislados o que ejerzan en forma habitual los actos comprendidos en su objeto social, establezcan sucursal, asiento o cualquier otra especie de representación permanente de conformidad con el artículo 118 de la Ley 19.550 (t.o. Decreto 481/84) y sus modificatorias, a las que se les atribuirá la nacionalidad del país en el que se constituyeron;
- d) las personas jurídicas constituidas en territorio argentino que sean subsidiaria de empresas extranjeras, a las que se les atribuirá la nacionalidad de estas últimas;
- e) las personas jurídicas controladas por empresas extranjeras o vinculadas a ellas en los términos del artículo 33 de la Ley 19.550 (t.o. Decreto 481/84) y sus modificatorias, a las que se les atribuirá la nacionalidad de las controlantes o vinculadas;
- f) las personas jurídicas que posean domicilio o sede principal de sus negocios en el extranjero, a las que se les atribuirá la nacionalidad del país del domicilio o sede principal de sus negocios;



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

g) las personas jurídicas que tengan por propietarios a extranjeros o estén integradas en su estructura jurídica de dominio, dirección y administración por personas extranjeras que actúen por sí o por intermediarios ostensible o simuladamente, a las que se les atribuirá la nacionalidad de la mayoría de los propietarios o de los directores y administradores;

h) las 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 incisos d) a g) del presente artículo.

Artículo 5º: Quedan exceptuados de este régimen:

a) las personas físicas de nacionalidad extranjera que hayan contraído matrimonio con ciudadanos argentinos o tengan descendientes argentinos con CINCO (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de sus derechos y demuestren residencia continua y efectiva en el país por igual término;

b) las personas físicas o jurídicas que posean nacionalidad de países del Mercado Común del Sur, salvo lo preceptuado en el artículo 6 de esta ley.

Artículo 6º: La superficie total de las tierras rurales a que accedan las personas físicas o jurídicas comprendidas en esta ley no podrán exceder, en forma continua o discontinua, a más de una unidad económica de producción, según la reglamentación establecida por la provincia respecto del Artículo 2.326 del Código Civil. La superficie total de las tierras rurales a que accedan en conjunto cada uno de los sujetos antes indicados no podrá exceder de un cuarto de la superficie rural de los Municipios o Comunas donde se sitúen.

La superficie total de las tierras rurales pertenecientes al conjunto de las personas físicas o jurídicas de la misma nacionalidad comprendidas en los párrafos anteriores no



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

podrá exceder el CUARENTA POR CIENTO (40%) de la superficie mencionada precedentemente.

A los efectos de la aplicación de las restricciones y limitaciones materiales y geográficas, se tendrán en cuenta las superficies de tierras rurales sobre las cuales se hayan adquirido derechos, posesión o tenencia por parte de los sujetos pasivos con anterioridad a la vigencia de esta ley.

Artículo 7º: Excepciones. Podrán exceptuarse de este régimen los derechos constituidos o transmitidos sobre tierras rurales en favor de organizaciones no gubernamentales internacionales que acrediten antecedentes reconocidos cuando esos bienes estén afectados al desarrollo de proyectos de conservación y protección de recursos naturales aprobados por las autoridades locales competentes en esa materia.

TÍTULO III. AUTORIDAD DE APLICACIÓN - RÉGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 8º : El Ministerio de la Producción de la Provincia de Santa Fe será la autoridad competente para la interpretación, reglamentación y aplicación del presente régimen legal.

Artículo 9º : Toda adquisición por extranjeros o sociedades en los términos de esta ley deberá comunicarse al citado Ministerio por el escribano actuante, dentro del plazo de 30 días de inscripta la escritura traslativa del dominio, bajo pena de nulidad absoluta del contrato allí documentado. El escribano que realice la escritura traslativa de dominio en violación a la presente Ley, responderá por los daños y perjuicios que causare a los contratantes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Artículo 10º: Resuelta la nulidad, el vendedor estará obligado a restituir al adquirente el precio del inmueble en forma actualizada.

Artículo 11º: El Registro de la Propiedad y del Catastro en cada jurisdicción local deberán llevar un registro especial de las adquisiciones de tierras rurales por las personas mencionadas en esta Ley geográficamente referenciado.

Asimismo, deberán asegurar el acceso a la información necesaria para cumplir con el presente régimen.

Artículo 12º: Las Sociedades Anónimas titulares de inmuebles rurales que estuvieran constituidas al inicio de la vigencia de la Ley contarán con un plazo de 6 (seis) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales de su propiedad. Dichas sociedades deberán convertir sus acciones en nominativas y ajustarse al cumplimiento de los requisitos de Ley. Las que así no lo hicieran dentro del plazo de un año del inicio de la vigencia de esta Ley quedarán sujetas a disolución.

Artículo 13º: 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 dentro del plazo de 30 (treinta) días. A partir de dicha comunicación, se otorga un plazo de 60 (sesenta) días para su adecuación a los requisitos de Ley.

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



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**TÍTULO IV REGISTRO PROVINCIAL DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS Y
PROPIETARIOS DE INMUEBLES RURALES.**

Artículo 14º: Créase el Registro Provincial de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales, el que dependerá del Ministerio de la Producción.

Artículo 15º: 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 16º : De forma.



MARIANA ROBUSTELLI
Diputada Provincial
Bloque Movimiento Evita - F.P.V.



GERARDO RICO
DIPUTADO PROVINCIAL
PRESIDENTE DEL BLOQUE
MOVIMIENTO EVITA



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El presente Proyecto de Ley cuenta como antecedente inmediato dos presentaciones anteriores ante este cuerpo:

- 1.- 21 de agosto de 2008, registrándose como EXPTE. N° 20979 -DB-
- 2.- 05 de agosto de 2010, registrándose como EXPTE. N° 24229-DB

En ambas ocasiones fue girado a comisiones, radicándose en la Comisión de Industria y Turismo sin que se registre ningún movimiento del trámite, hasta perder estado parlamentario y caducar el .-

Ate esta circunstancia, es que se efectúa esta presentación, insistiendo con el Proyecto de Ley.-

El presente, en virtud de lo normado en el artículo 55º inc. 17 de la Constitución de la Provincia de Santa Fe que establece que es una atribución del Poder Legislativo dictar leyes de protección y fomento de riquezas naturales, se instituyen restricciones y límites a la adquisición por cualquier título de inmuebles rurales ubicados en el territorio de la Provincia de Santa Fe por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras.

Si bien nuestra Constitución Nacional establece la igualdad de derechos con los extranjeros (Artículo 20º), también encuentra en ella tutela el medio ambiente (Artículo 41º), por lo que el objetivo de esta ley se centra en regular la venta de tierras bajo los principios del desarrollo sustentable, el uso racional de los recursos naturales, y la protección del medio ambiente, el patrimonio cultural y natural, y el futuro de las



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

generaciones venideras, y en función del cumplimiento de lo estipulado en el artículo antes mencionado, es que considero necesario establecer un marco de regulación y no de prohibición.

En consonancia con ello, en uso de las atribuciones exclusivas de la provincia, y en aras del fortalecimiento del federalismo, de acuerdo a lo establecido por los arts. 121 y 124, párr.2° de la C.N. las provincias conservan el dominio originario de los recursos naturales existentes en sus territorios, lo que importa la necesidad de regular el dominio de los inmuebles rurales.

En ejercicio de sus autonomías territoriales los estados provinciales extienden el poder público local a todas las cosas existentes en su ámbito físico (suelo, subsuelo, espacio aéreo), fijando pautas ordenadoras y restrictivas al derecho de propiedad en razón del bien común, considerado no como la suma de intereses individuales, sino como un conjunto de condiciones de la vida social que hacen posible a los gobernados el logro más pleno de la satisfacción de sus necesidades.

La restricción de la propiedad de tierras tiene una finalidad de contenido político referida a la protección por parte de los Poderes Públicos del Estado –nacional y provincial- de la integridad de su base territorial, sus recursos naturales y su producción.

Durante la década del 90, la ausencia estatal y las condiciones económico-financieras posibilitaron la conformación de latifundios en manos de extranjeros que se apropiaron de este modo de recursos naturales estratégicos para la subsistencia de la nación (hasta el 2005 se señala la compra de 17.000.000 hectáreas por extranjeros), desplazando de sus tierras tanto a comunidades indígenas como a pequeños productores a los que les resultaba imposible continuar subsistiendo a partir de la actividad agropecuaria que desarrollaban.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

La legislación existente en otros países relativa a la limitación de la compra de tierras por parte de extranjeros no obedece a cuestiones xenófobas, sino a la potestad soberana de los estados de darse una política protectora de ambos bienes jurídicos - recursos naturales y con cuestiones de soberanía- en forma simultánea. Las mismas razones de soberanía nacional que históricamente justificaron el mantenimiento de los recursos del subsuelo en poder del Estado Nacional, constituyen la razón de ser de la protección de los recursos del suelo y de aquellos otros recursos naturales necesarios para la subsistencia, como las fuentes de alimentos y el mantenimiento de la biodiversidad.

El aumento geométrico de la población mundial, el agotamiento de las fuentes de agua potable, la demanda creciente de alimentos, justifican ahora que **los recursos del suelo merezcan el cuidado estratégico por parte del Estado Provincial, de conformidad con el artículo 28 de la Constitución de la Provincia de Santa Fe.-**

En el concepto de tierra y más ampliamente en el de soberanía territorial se engloban aquellas competencias del Estado con carácter territorial que tienen tres características: plenitud, exclusividad e inviolabilidad.-

La plenitud consiste en permitir al Estado el cumplimiento de sus funciones, asegurar la satisfacción de los intereses permanentes y generales de la comunidad; la exclusividad en cuanto en el territorio de un Estado no se permite el ejercicio de competencias por otro Estado, a no ser que medie consentimiento; la inviolabilidad consiste en la obligación del respeto a la soberanía e integridad del territorio de otros Estados.

En ese orden de ideas, resulta de una inocencia inadmisibile a los poderes del Estado sostener que la afectación de la soberanía territorial vendría únicamente dada por la presencia evidente de Estados extranjeros; la historia demuestra que mayormente la



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

intromisión por parte de las grandes potencias en nuestros países y las formas más modernas de colonialismo vienen dadas por la presencia de empresas extranjeras (llamadas multinacionales) cuyo poder económico supera ampliamente el de los mismos Estados nacionales, de modo que logran imponer sus voluntades a los de la nación misma sin importar el mantenimiento hacia el futuro de la disponibilidad de los recursos naturales, sino solamente la actual expoliación de los mismos y la obtención de ganancias presentes sin importar las consecuencias que ello depare.-

Ello amerita establecer las presentes limitaciones y restricciones a la compra indiscriminada de tierras por parte de extranjeros, proceso que puede afectar el interés nacional al no haber una política regulatoria fijando claramente las zonas de interés estratégico vinculadas al desarrollo sustentable de la región.-

Es cierto que los fines antes mencionados se logran también por medio de otros instrumentos legales que reglamentan las formas de explotación de las tierras rurales de modo de no agotar su capacidad productiva, pero también lo es que razones de soberanía nacional hacen necesario mantener en manos de nacionales dichos recursos.-

Asimismo, el mantenimiento de la independencia económica –otra de las formas en que se trasunta la soberanía nacional-, auspician evitar la conformación de factores de poder económico tales que sus maniobras especulativas podrían atentar con el sostenimiento de la paz social e introducir nuevos actores cuyos intereses no resultarían coincidentes con las del tejido social.-

Nuestra Constitución Nacional garantiza el uso y disposición de la propiedad. No obstante el Estado, como garante del interés público y en ejercicio del poder de policía



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

(artículos 14 y 28 CN) puede limitarla de manera razonable, en consonancia con el ordenamiento jurídico que de ninguna manera admite los derechos como absolutos.-

El Art. 1071 del Código Civil establece como criterio objetivo la imposibilidad de ejercer abusivamente los derechos, sin hacer expresa mención –en lo que aquí nos interesa- a la afectación al fin social de la propiedad privada, sin perjuicio de lo cual corresponde hacer una interpretación de dicha norma a la luz de la incorporación a nuestra C.N. de la C.A.D.H y de lo dispuesto en su Art. 21 inc. 1º.-

En tal sentido el C.C. como norma anterior y de inferior jerarquía no puede oponerse a lo dispuesto por los tratados con igual jerarquía a la C.N. y, consecuentemente, el abuso de derecho puede darse en supuestos en que el ejercicio del derecho al uso y goce de los bienes es realizado en perjuicio al interés social de la propiedad privada.-

No obstante que de la lectura de los arts. 2513 y art. 2611 del C.C. (y concordantes) y de su nota, puede suponerse que el propio Vélez Sarsfield era partidario del derecho de propiedad absoluto y sin limitaciones, no puede perderse de vista que contempló la posibilidad de restricción al dominio privado en interés público como institución del derecho administrativo, dedicándole además un título a las restricciones y limitaciones del dominio en el ámbito civil; es decir que incluso con anterioridad a la modificación introducida por ley 17.711 se preveía la realización de restricciones del tipo de las que aquí se establecen, resultando indudable que en definitiva el derecho de dominio debe ejercerse conforme las leyes que limitan su ejercicio, como lo disponen los Artículos 14º y 28º de la C.N..

Además, debe descartarse como un mero discurso de poder sostenedor del ejercicio absoluto del derecho de propiedad, aquella interpretación realizada por doctrinarios de neto corte positivista, como Borda y LLambías; es este un ejemplo de la impronta



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

liberal-positivista dejada en nuestra historia de construcción legislativa por las reiteradas interrupciones constitucionales sufridas durante el siglo pasado al servicio de tales concepciones; **lo que permite concluir que si no se ha exigido el ejercicio del derecho de dominio en función social es porque ha faltado voluntad política para hacer cumplir dicha función tantas veces proclamada, y en ese sentido han terciado fuertes grupos de poder, especialmente terratenientes con grandes intereses, que influyeron para que esto fuera así.-**

Por su parte, la Constitución de la Provincia de Santa Fe, hace expresa alusión a la propiedad entendida en función social en sus Artículos 15 y 16, y de manera genérica al suelo en los Artículos 25 y 28. –

En concreto, el punto central del Proyecto es fijar una política de estado sobre la propiedad de la tierra.-

Como se verá, estas restricciones se concretan por ejemplo, en la necesidad de acreditar residencia, para evitar la realización de operaciones inmobiliarias meramente especulativas; evitar la adquisición de grandes extensiones de tierras en propiedad de grupos económicos, etc. para precaver la especulación y la exclusión de pequeños y medianos propietarios y productores agropecuarios; si se trata de empresas extranjeras, su patrimonio no debe ser constituido con acciones al portador, sino mediante sociedades anónimas cuyas acciones societarias deberán ser nominales, de manera que se pueda hacer un seguimiento concreto de la titularidad de las ganancias que generen.-

Como salvedad, se tuvieron en cuenta las organizaciones no gubernamentales internacionales que acrediten antecedentes reconocidos y que se propongan desarrollar



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

en la Provincia proyectos de conservación y protección de recursos naturales, los que deberán estar aprobados por las autoridades competentes en la materia.-

Finalmente, debe resaltarse que este proyecto no debe entenderse como una medida aislada, sino comprendida en el marco de una política agropecuaria que se piense desde la noción de sustentabilidad económica, política y social.-

En conclusión, la preservación del medio ambiente y de los recursos naturales, al igual que la supervivencia de pequeñas y medianas explotaciones agropecuarias resulta una cuestión sustantiva desde el punto de vista ambiental, por la necesidad de generar un desarrollo equilibrado, abocado a la sustentabilidad social y ambiental, es decir, que confluye en un estado integral del hombre en todas sus dimensiones; desde el punto de vista social por el número de personas involucradas, directa o indirectamente ya que muchos pueblos de la provincia subsisten en función de su actividad; desde el punto de vista político, por su significado en la defensa del territorio nacional y en el afianzamiento de una sociedad más equitativa y democrática. El país y nuestra provincia en particular, necesitan establecer un nuevo modelo pensando en el futuro y esta Ley acompaña los nuevos tiempos.

Por todo lo expuesto, solicito de mis pares la aprobación del presente Proyecto de Ley.



MARIANA ROBUSTELLI
Diputada Provincial
Bloque Movimiento Evita - F.P.V.



GERARDO RICO
DIPUTADO PROVINCIAL
PRESIDENTE DEL BLOQUE
MOVIMIENTO EVITA