

## **Adquisición de inmuebles urbanos por extranjeros**

Por Lucía Belén Metz. Trabajo final del Premaster Semipresencial CUDES-Universidad Austral. Edición 2014.

**Sumario:** 1. Problemática actual. 2. Normativa vigente. 3. Otros límites por razones de seguridad: tierras rurales. 4. Conclusiones. 5. Bibliografía y fuentes.

### **1. Problemática actual**

La adquisición de tierras por extranjeros es un problema estructural de varias décadas junto a otros procesos interconectados e igualmente importantes, tales como la concentración de la tierra y otras formas de acaparamiento de recursos. Los llamados "procesos de concentración" y "extranjerización de la tierra" pasaron a ocupar un lugar central en las preocupaciones de nuestra legislación actual, ya que una gran mayoría de productores argentinos han manifestado su desacuerdo ante la idea de limitar la compra de tierras por parte de extranjeros y señalan el valor positivo de estas inversiones para el desarrollo del país, en fuerte contraposición con la aparente uniformidad en las posiciones de políticos, funcionarios y legisladores argentinos. Por su parte, Fernando Soto-Baquero, Oficial de Políticas de la FAO señaló que "los gobiernos de la región deben encontrar formas de asegurar que los procesos de concentración y extranjerización de tierras no tengan efectos negativos sobre la seguridad alimentaria, el empleo agrícola y el desarrollo de la agricultura familiar"(1).

### **2. Normativa vigente**

Las adquisiciones de propiedades en Argentina por parte de extranjeros no están sujetas a requisitos de autorización previa, excepto para el caso de adquisiciones de inmuebles en Zonas de Seguridad de Fronteras (áreas geográficas destinadas a complementar las previsiones territoriales de la defensa nacional) que fueron creadas por el Decreto-Ley N° 15.385/44 (ratificado por ley 12.913) y que comprenden una franja de 150 kilómetros a lo largo de la frontera terrestre, otra franja de 50 kilómetros a partir de la costa marítima y una frontera alrededor de aquellos establecimientos militares o civiles del interior que interesen especialmente a la defensa del país. Asimismo, dicho Decreto declara el principio de conveniencia nacional de que los bienes ubicados en Zonas de Seguridad de Fronteras pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos (2). Por su parte y a los efectos de la adquisición de inmuebles situados en Zonas de Seguridad, la Resolución del Ministerio del Interior N° 434 del año 2009 que fuera modificada por Resolución del mismo Ministerio N° 166 del año 2010, aprobó la Directiva para el ejercicio de la Policía de Radicación en Zonas de Seguridad de Fronteras respecto a inmuebles rurales y urbanos, estableciendo los siguientes requisitos específicos a considerar (3):

#### Centros urbanos

El Artículo 13 define como centro urbano o localidad a "todo aquel fraccionamiento de tierra dividido en manzanas o unidades equivalentes, equivalentes, determinadas total o parcialmente por calles, como asimismo asimismo a aquellas parcelas que no estando fraccionadas estén rodeadas rodeadas parcial o totalmente por fraccionamiento en manzanas o unidades equivalentes, destinadas a asentamientos humanos intensivos, en intensivos, en los que se desarrollan usos vinculados con la residencia, con residencia, con conexión a redes de provisión de servicios y calles pavimentadas y/o mejoradas".(3)

## Excepciones

El artículo 14 señala que quedan exceptuados del Régimen de Previa Conformidad "los centros Urbanos o localidades detallados en el Anexo B que forma parte integrante de la presente Resolución, cualquiera fuera la nacionalidad de los adquirentes y su naturaleza jurídica, sean éstos Personas Físicas o Personas Jurídicas".(3)

Centros urbanos o localidad desafectados en su totalidad del régimen de previa conformidad cualquiera fuera la nacionalidad del peticionante y su carácter de persona física o jurídica (ANEXO B) (3):

- ***Provincia de Salta:*** Todas las localidades de los Departamentos de General San Martín, Orán, Iruya, Santa Victoria, Rivadavia y Los Andes.
- ***Provincia de Jujuy:*** Todas las localidades de los Departamentos de Susques, Rinconada, Cochinoca, Humahuaca y Santa Catalina.
- ***Provincia de Catamarca:*** Todas las localidades de los Departamentos de Antofagasta de la Sierra, Belén y Tinogasta.
- ***Provincia de la Rioja:*** Todas las localidades de los Departamentos de General Lamadrid, Vinchina o General Sarmiento, General Lavalle o Coronel Francisco Varela, Famatina, San Blas y Chilecito.
- ***Provincia de San Juan:*** Todas las localidades de los Departamentos de Calingasta, Iglesia y Jáchal.
- ***Provincia de Mendoza:*** Todas las localidades de los Departamentos de Tunuyán, Malargüe, San Carlos, Tupungato, San José, Luján de Cuyo, Las Heras y San Rafael.
- ***Provincia del Neuquén:*** Todas las localidades de los Departamentos de Aluminé, Chos Malal, Huiliches, Minas, Ñorquín, Loncopué, Pehuenches, Picunches, Zapala y Collón Curá.

- ***Provincia de Río Negro:*** Todas las localidades de los Departamentos de Pilcaniyeu, Ñorquinco y San Antonio.
- ***Provincia del Chubut:*** Todas las localidades de los Departamentos de Cushamen, Futaleufú, Languiño, Tehuelches, Río Senguer, Rawson, Florentino Ameghino, Gaiman y Biedma.
- ***Provincia de Misiones:*** Todas las localidades de los Departamentos de Capital, Cainguas, Candelaria, Leandro N. Alem, Oberá, Apóstoles, Concepción, San Ignacio, San Javier y San Pedro.
- ***Provincia de Corrientes:*** Todas las localidades de los Departamentos de Itatí, Berón de Astrada, San Cosme, San Miguel, General Paz, San Luis del Palmar, Ituzaingó, Santo Tomé, General Alvear, San Martín, Paso de los Libres, Mercedes, Curuzú Cuatiá y Monte Caseros.
- ***Provincia de Entre Ríos:*** Todas las localidades de los Departamentos de Islas del Ibicuy, Gualeguaychú, Uruguay, Colón, Concordia y Federación.
- ***Provincia de Formosa:*** Todas las localidades de los Departamentos de Pirané, Bermejo, Maticos, Patiño y Ramón Lista.
- ***Provincia del Chaco:*** Todas las localidades de los Departamentos de Bermejo y General San Martín.

Por su parte, el artículo 16 determina que quedan exceptuados del Régimen de Previa Conformidad "las Personas Físicas y Jurídicas extranjeras y los ciudadanos argentinos naturalizados con un lapso de residencia en el país inferior a los CINCO (5) años que pretendan adquirir inmuebles ubicados en Centros Urbanos o localidades no comprendidos en el Anexo B de la presente Resolución, y cuya superficie total no exceda los CINCO MIL METROS CUADRADOS (5000 m<sup>2</sup>), siempre que el destino del inmueble no conlleve fines de lucro".(3)

Asimismo, el Artículo 17 determina que las excepciones establecidas en el artículo 16, tendrá vigencia en tanto los solicitantes, no registren antecedentes judiciales que afecten a la Seguridad y Defensa Nacional y en consecuencia se encuentren en condiciones de suscribir la Declaración Jurada sobre inmuebles urbanos.(3)

Finalmente, se establece en el artículo 18 que las solicitudes de Previa Conformidad formuladas por Personas Físicas o Jurídicas extranjeras que pretendan adquirir inmuebles ubicados en Centros Urbanos o localidades en Zonas de Seguridad y que no se encuentren comprendidos en las excepciones enumeradas en los artículos mencionados, podrán ser analizadas y si correspondiere, autorizadas por vía de excepción previo cumplimiento de las exigencias contenidas en el Título VII , Capítulo II de la mencionada directiva, y que, entonces, para que proceda acordar con lo petitionado, debe estarse a lo establecido en los artículos 24 , 25 y 26, los cuales hacen referencia a la documentación requerida para cada tramite en particular, al cumplimiento de un Proyecto de Inversión que motiva la apertura del procedimiento, y en las obligaciones que el acto administrativo favorable impone al peticionante.(3)

### **3. Otros límites por razones de seguridad: tierras rurales**

En el año 2011, el congreso adoptó La Ley Nacional N° 26.737 “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales” (B.O. N° 32.605 28-12-2011) y su reglamentación mediante el Decreto N° 274/12 (4), de la que puede desprenderse que excluye de la categoría de persona física extranjera a aquellas personas que teniendo nacionalidad extranjera, tengan diez años de residencia continua, comprobada y permanente en el país o las que tengan hijos argentinos y demuestran residencia permanente, continua y

comprobada en el país de cinco años o aquellas que se encuentre unidas en matrimonio con ciudadano/a argentino/a con cinco años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia en el país continua y permanente por cinco años. Asimismo, establece un límite máximo nacional determinando que los extranjeros no pueden poseer más del 15 por ciento de la tierra agrícola del país, estableciendo también que los inversionistas extranjeros y las compañías de cualquier país no pueden tener más de un 30 por ciento de ese monto, mientras que las compañías o inversionistas individuales no pueden poseer más de mil hectáreas cada uno (4). Además, El artículo 11 de la ley 26.737 estipula que bajo los Tratados Bilaterales de Inversión (TBI) (5) suscriptos por la República Argentina y que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta ley, la adquisición de tierras rurales no puede ser considerada una inversión, debido a que la tierra es un recurso natural no renovable proporcionado por el país anfitrión.

#### **4.Conclusiones**

El proceso de extranjerización y concentración de la tierra requiere de una directa consideración que remedie años de descuido sobre un tema que ha generado graves consecuencias sociales y económicas para el país. Nuestro país tiene hoy los recursos naturales y la capacidad tecnológica y financiera para producir más, garantizando un uso sustentable del agua y de la tierra para nuestra prosperidad, pero para ello debemos asegurar la disponibilidad de esos recursos a las generaciones venideras mediante la limitación a la adquisición de tierras por extranjeros y el proceso de acaparamiento especulativo de tierras que ello conlleva. El término de soberanía ya no solamente se reduce a la cohesión territorial en términos nacionales, sino también al control del capital extranjero transnacional que avanza

rápidamente en países emergentes ricos en recursos naturales como el nuestro. Esta inquietud no solamente comprende a las naciones directamente involucradas en este proceso, sino que además constituye un tema de preocupación internacional.

---

(1). *Fernando Soto-Baquero, Oficial de Políticas de la FAO. “El estudio señala que el acaparamiento de tierras, en su versión estricta, se restringe a Brasil y Argentina, aunque la concentración y extranjerización de la tierra es extendido en la región., el mismo fue presentado por la Oficina Regional de la FAO, durante el seminario Dinámicas en el mercado de la tierra en América Latina y el Caribe.*

(2). *Decreto-Ley N° 15.385/44 (ratificado por ley 12.913). Por aplicación del artículo 4° del Decreto-Ley N° 15.385/44 (ratificado por ley 12.913), modificado por el artículo 42 de la Ley N° 23.554 de Defensa Nacional, se declara el principio de conveniencia nacional de que los bienes ubicados en dichas Zonas de Seguridad de Fronteras pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos. A su vez, dispuso que la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad ejercerá la policía de radicación en las Zonas de Seguridad con relación a las transmisiones de dominio, arrendamientos o locaciones, o cualquier forma de derechos reales o personales, en virtud de los cuales deba entregarse la posesión o tenencia de inmuebles a cuyo efecto acordará o denegará las autorizaciones.*

(3). *Resolución N° 166/09 modificada por Resolución N° 434/10. CAPITULO II. PERSONAS JURIDICAS. ARTICULO 7°.- EXTRANJERAS. DEFINICION. A los fines de la aplicación de la presente se considerará PERSONA JURIDICA EXTRANJERA aquella que estuviere comprendida en cualquiera de los casos que se enuncian a continuación: a) Estuviere constituida en el extranjero. b) Estuviere constituida en el territorio de la República y en la cual personas físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero, sean propietarias del paquete accionario mayoritario o cuenten con la cantidad de votos necesarios para prevalecer en las asambleas de accionistas. c) Estuviere constituida en el territorio de la República, que se encuentren en posición de controladas, o de vinculadas en más de un VEINTICINCO POR CIENTO (25%) por una sociedad extranjera de conformidad con lo establecido por el artículo 33 de la Ley N° 19.550.*

(4). *Ley 26.737, sancionada el 22 de diciembre de 2011. “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales”. Objeto de la presente ley: a) Determinar la titularidad, catastral y dominial, de la situación de posesión, bajo cualquier título o situación de hecho de las tierras rurales, y establecer las obligaciones que nacen del dominio o posesión de dichas tierras, conforme las previsiones de la presente ley y b) Regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción.*

(5). *El primer tratado bilateral de inversión moderno fue suscrito entre Alemania y Pakistán en 1959. Durante las décadas siguientes, un creciente número de países europeos suscribieron este tipo de tratados con países en desarrollo. Desde los 1980s, varios países en las Américas han suscrito TBI con otros países de la región. Tradicionalmente, los TBI han establecido estándares para la promoción y protección legal de las inversiones y los inversionistas extranjeros. Algunos acuerdos recientes también incluyen la libre entrada de las inversiones y los inversionistas como elemento del tratado.*

## 5. Bibliografía y Fuentes

- *Requisitos y recomendaciones para tramites de previa conformidad en los que se solicite autorización para la adquisición de inmuebles ubicados en zonas de seguridad de fronteras - <http://www.mininterior.gov.ar/fronteras/pdf/requisitos-tramites-PC.pdf>*
- *Artículo 4° del Decreto-Ley N° 15.385/44 (ratificado por ley 12.913), modificado por el artículo 42 de la Ley N° 23.554- <http://www.mininterior.gov.ar/fronteras/pdf/decreto-ley-15385-44.pdf>*
- *Ley 26.737, sancionada el 22 de diciembre de 2011- <http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/190000-194999/194378/norma.htm>*
- *GRAIN - 28 febrero 2013- “Límites legales a las compras de tierra: refrenan a los acaparadores de tierras o adormecen el debate” - <http://www.grain.org/es/article/entries/4657-limites-legales-a-la-compra-de-tierras-refrenan-a-los-acaparadores-de-tierra-o-adormecen-el-debate>*



- *Resolución N° 166/09 modificada por Resolución N° 434/1-0*  
<http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/150000-154999/151041/norma.htm>
- *“Extranjerización y concentración de la tierra en Argentina”- (16 de Marzo de 2012)* <http://www.centromandela.com/?p=1305>
- *“Extranjerización de la tierra una caracterización” -*  
[http://www.academia.edu/1859981/Extranjerizacion\\_de\\_la\\_tierra\\_un\\_a\\_caracterizacion](http://www.academia.edu/1859981/Extranjerizacion_de_la_tierra_un_a_caracterizacion)
- *“Recurso estratégico: en toda América latina crece la extranjerización de tierras” (26 de Noviembre de 2014) -*  
[http://www.iprofesional.com/notas/126453-Recurso-estrategico-en-toda-Amrica-latina-crece-la-extranjerizacin-de-tierras?page\\_y=1569](http://www.iprofesional.com/notas/126453-Recurso-estrategico-en-toda-Amrica-latina-crece-la-extranjerizacin-de-tierras?page_y=1569)
- *Tratados Bilaterales de Inversión-*  
<http://www.cepal.org/drni/noticias/noticias/7/13167/12.pdf>
- *“Estudio de la FAO halla intensos procesos de concentración y extranjerización de tierras en América Latina y el Caribe” – (Santiago de Chile, 24 de noviembre de 2011).*  
<http://www.rlc.fao.org/es/prensa/noticias/estudio-de-la-fao-halla-intensos-procesos-de-concentracion-y-extranjerizacion-de-tierras-en-america-latina-y-el-caribe/>