

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

---

***LA TRANSMISIÓN DE BIENES EN LAS ZONAS DE SEGURIDAD (\*) (800)***

**MANUEL ESTEBAN QUIROS**

Para el otorgamiento de escrituras públicas sobre inmuebles comprendidos dentro de las llamadas Zonas de Seguridad el funcionario autorizante de las mismas debe cumplir previamente a su suscripción los requisitos legales a los cuales lo obligan lo dispuesto por la ley 12913 creada sobre la base del decreto 15385 del 14 de junio de 1944 y complementada posteriormente por la ley de defensa nacional 16970.

Los referidos cuerpos legales contribuyen al ejercicio efectivo de la soberanía nacional, en las zonas de fronteras.

La ley 12913, así como el decreto 15385, fueron fecundados en la experiencia que nos dejó el último conflicto mundial, y tiene como objetivo primordial la fiscalización por parte del Estado - en sus organismos de seguridad - del desplazamiento y afincamiento de nacionales de otros países hacia nuestras zonas claves, referidos a la defensa nacional.

Dicho control lo ejerce la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

es el organismo encargado de autorizar o no todo acto jurídico que implique la transferencia del dominio, arrendamiento, constitución de derechos reales o personales en virtud de los cuales deba entregarse la posesión o tenencia de inmuebles comprendidos dentro de las llamadas Zonas de Seguridad. Asimismo, toda autoridad nacional, provincial o municipal no podrá otorgar concesiones para la explotación de servicios públicos, vías de comunicación, establecimientos mineros e industrias metalúrgicas y químicas, sin recabar previamente la autorización de la Comisión.

Dichas zonas de seguridad comprenden en general una faja a lo largo de las fronteras terrestres y marítimas, y un cinturón alrededor de aquellos establecimientos militares o civiles que interesan a la defensa del país; a los primeros se les denomina "zonas de seguridad de fronteras" y a los segundos "zonas de seguridad interior".

La creación de dichas zonas de seguridad lo es en estrecha relación y en salvaguarda de los altos intereses que hacen a la defensa nacional, y que debe tener primacía sobre todo otro, cualquiera fuere su naturaleza.

La dimensión en lo que respecta al ancho de las referidas zonas se fija de acuerdo al criterio imperante en el Poder Ejecutivo Nacional en miras al interés nacional, en un momento determinado, con anchos máximos de 150 km. en frontera terrestre, de 50 km. en fronteras marítimas y de 30 km. en zonas de interior.

Todo funcionario público, encargado de otorgar o autorizar un acto jurídico de los mencionados, está obligado a notificar PREVIAMENTE A LA FIRMA DEL ACTO a la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, y dejar constancia en el cuerpo del documento que autorice de la aprobación del mismo por parte de dicha Comisión. Igualmente los actos que se celebren entre particulares no tendrán efecto entre ellos ni por tanto entre terceros si no es autorizado previamente por la Comisión.

Tal es la importancia de la autorización previa, que los actos que pasen ante funcionarios públicos omitiendo la conformidad de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, son nulos, sin perjuicio de incurrir el funcionario responsable del mismo en los delitos previstos en los arts. 248 y siguientes del Código Penal.

La rigurosidad que se desprende de los procedimientos mencionados, y la necesidad de crear un cuerpo legal apropiado a las necesidades nacionales, lo es teniendo como objetivo la seguridad del Estado, en la conveniencia que los bienes ubicados en las zonas de seguridad, pertenezcan a ciudadanos nativos, previendo las medidas necesarias a los efectos de fiscalizar y tener bajo control el desplazamiento, arraigo, crecimiento y desarrollo de ciudadanos extranjeros en dichas zonas, mediante un poder de policía, de control permanente y de argentinización de tales hechos.

La extensión de nuestro territorio, nuestra posición geográfica, y la cantidad de países que nos rodean hacen necesaria dicha ley, que no debe relacionarse exclusivamente con áreas fronterizas limitadas, ni considerar en su análisis y conducción las alternativas de conflictos

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

límites, especialmente en el oeste, ni visualizar las áreas a partir de una limitación mental ausente de dinámica o proyección subordinada a limitaciones cuantitativas, sino que su aplicación debe ser el resultado de una evaluación de las necesidades de los problemas en desarrollo en las zonas preexistentes y en áreas, zonas y regiones relacionadas o influenciadas por las mismas.

Nuestro ordenamiento legal tiene como antecedentes legislaciones análogas de casi todos los países vecinos, incluso dictados con mucha anterioridad a la nuestra y en varios casos incorporados a sus textos constitucionales basándose en realidad en una estrategia militar en las zonas fronterizas, y de seguridad física en la zona interior, consideradas al tiempo de su creación y promulgación.

Debemos tener en cuenta en la apreciación de la situación que el desplazamiento de población de países colindantes hacia el nuestro pueden ser factores de: a) Desplazamientos ideológicos relacionados o no con pretensiones de reivindicaciones territoriales. b) Afectación a nuestra fisonomía social, política, económica, educacional, defensa nacional, etc. Por tanto debemos prever los acontecimientos antes que se produzcan ejerciendo un poder de policía en el contralor permanente de la argentinización de todo lo que se arraiga, crece y desarrolla en dichas zonas, como medidas de profilaxis, procurando el logro conjunto de los objetivos de desarrollo y seguridad.

Es por ello que la ley determina que es de conveniencia nacional que los bienes ubicados en las zonas de seguridad pertenezcan a ciudadanos nativos sin antecedentes desfavorables, o a argentinos naturalizados con comprobado arraigo al país, y por excepción a extranjeros de reconocida moralidad y cuyo afincamiento pueda considerarse definitivo, por tener familia argentina (esposa, hijos, etc.) o para establecerse con industrias o empresas de importancia para la economía del país, con excepción de los extranjeros oriundos de países limítrofes con la zona de tierra que solicita posesión o tenencia, determinando asimismo la expropiación de dichos bienes, previa declaración de utilidad pública, que los considere necesarios a la defensa nacional cuando no haya sido posible, o no haya considerado conveniente efectuar la adquisición por otros medios.

Asimismo fija como obligación para los propietarios u ocupantes de inmuebles limítrofes a las fronteras de la Nación que deberán permitir a la Policía Federal, Gendarmería Nacional, Prefectura Naval Argentina o autoridad que determine la Comisión Nacional, el franco acceso a los puntos de comunicación internacional existentes en sus inmuebles, así como el desplazamiento a lo largo de la frontera y la instalación de los destacamentos que se consideren necesarios.

En síntesis, las restricciones impuestas por los mencionados cuerpos legales tiende a:

1° Preservar el dominio territorial como elemento de la soberanía nacional dentro de los derechos individuales de argentinos nativos.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

2º Crear una conciencia general de defensa y seguridad que competen a sectores, tanto civiles como militares.

3º Que el proceso de desarrollo previsto en dichas zonas debe preservarse por un nivel de seguridad.

4º No dar carácter restrictivo al arraigo de legítimos intereses económicos, políticos y sociales ni coartar el libre ejercicio de poderes, si no es una previsión que no producirá las acciones presupuestas en ella, si se dan las condiciones buscadas para el arraigo del espíritu de nuestra nacionalidad.

5º Que por ser una norma de orden público es un conjunto de principios de contenido fundamentalmente político, económico y social que se considera esencial para la existencia, seguridad y desenvolvimiento normal de una sociedad en un tiempo dado, y en una época determinada. Y que si bien puede limitar algún derecho individual, éste debe ceder cuando aquélla beneficia a la sociedad consolidando su seguridad.