



Consejo Federal del Notariado Argentino

Nueva Ley de Tierras Rurales

Autor: Not. Carlos Conrad

Colaboración Integrantes Comisión del CFNA

Esc. Mihura de Estrada Bernardo
Esc. Blasco Silvia Cecilia
Esc. Ardenghi Claudio C. Emilio
Esc. Robledo Gabriela Noelia
Esc. De Bernardi Eduardo
Esc. Botello Jose Maria
Esc. Quattrochi Horacio
Esc. Searez Raquel
Esc. Marino Pablo
Esc. Lucero Guillet Luis
Esc. Bunge Susana
Esc. Pardo Daniel
Esc. Murad Silvia Andrea
Esc. Zarate Rivadera Liliana
Esc. Aparicio Gastón Santiago
Esc. Balbi Carlos
Esc. Quiroga Bernardo



Consejo Federal del Notariado Argentino

SUMARIO:

- I. Introducción
- II. Ley 26.737 denominada de Tierras Rurales
 - a) Objeto y Fines
- III. El Relevamiento Real y Personal
 - a) Objeto del Relevamiento
 - b) Sujetos informantes, plazos y sanciones.
 - c) El complejo problema del “cupo”
- IV. Personas comprendidas
 - a) Personas Físicas
 - b) Personas Jurídicas
 - c) Fideicomisos
- V. Excepciones
- VI. Instituciones creadas
 - a) El Registro Nacional de Tierras Rurales
 - b) El Consejo Interministerial de tierras rurales
- VII. El Certificado de Habilitación
 - a) Su naturaleza, justificación y contenido
 - b) Obligatoriedad de solicitarlo - Excepciones
 - c) Trámite.
- VIII. El notario
- IX. Conclusiones



Consejo Federal del Notariado Argentino

I. INTRODUCCIÓN:

Con la sanción de la Ley 26.737 se modifica el estatus jurídico de los extranjeros quienes, hasta la fecha, gozaban de los mismos derechos, garantías y prerrogativas que los ciudadanos argentinos, tal lo preceptuado por la Constitución Nacional en su artículo 20¹ sus concordantes y correlativos.

En este sentido enseña Adriana Abella: *“Las restricciones al dominio impuestas en el interés privado son del resorte del legislador nacional... “la regulación del dominio cae en la órbita del Código Civil,...no es un instituto propio del derecho público local sino un derecho tan general que ha justificado su regulación desde la Nación mediante la atribución que al efecto le fue conferida al legislador nacional por medio del art. 75, inc. 12, de la Constitución Nacional”.*²

A su vez, *“las restricciones fundadas en consideraciones de interés público son ilimitadas en número y en clase – como ilimitadas son las razones de interés público que las determinan –”³, se inspiran en diversos motivos (seguridad, moralidad, salubridad, etc.), y pueden llegar hasta donde lo exija la necesidad administrativa, siempre que no impliquen un desmembramiento de la propiedad, pues entonces dejarían de ser restricciones. Claro que la norma superior en la pirámide jurídica institucional de nuestro país obliga a que las limitaciones estén sujetas al denominado “estándar de razonabilidad”, más allá del cual resultan inconstitucionales, porque supondrían una supresión confiscatoria del derecho, fulminada por nuestra Carta*

¹ Art. 20.- Los extranjeros gozan en el territorio de la Nación de todos los derechos civiles del ciudadano; pueden ejercer su industria, comercio y profesión; poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos; navegar los ríos y costas; ejercer libremente su culto; testar y casarse conforme a las leyes. No están obligados a admitir la ciudadanía, ni a pagar contribuciones forzosas extraordinarias. Obtienen nacionalización residiendo dos años continuos en la Nación; pero la autoridad puede acortar este término a favor del que lo solicite, alegando y probando servicios a la República.

² Véase Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa “Las Mañanitas SA c/ Neuquén, Prov. del”, 4.8.2009, ED, fallo N° 56.042, suplemento diario del 26.8.2009. En las causas “S.A.C.I.L. y A. Río Belén c/ Provincia de Buenos Aires, 7.8.70 –Fallos: 277: 313– y “Mar de Ostende SRL c/Buenos Aires, Provincia de”, 27.2.97 –Fallos: 320: 222–, Citado por **ABELLA, Adriana N.** Exposición en el LXIII Seminario L Moreira - Junio 2012

³ Suprema Corte Buenos Aires, 29.12.59, Ac. y S., 1959-IV-635. Citado por **ABELLA, Adriana N.** Exposición en el LXIII Seminario L Moreira - Junio 2012



Consejo Federal del Notariado Argentino

Magna (art. 17, Constitución Nacional). El legislador local debe guardar el debido respeto a la regulación de la propiedad contenida en la ley nacional, y "las provincias no pueden alterar la esencia de los institutos regulados por los códigos de fondo estableciendo exigencias que los desnaturalicen".⁴

Con lo que va dicho el territorio como entorno vital del hombre está condicionado por el interés común y da lugar a la intervención pública en su ordenamiento, y en el establecimiento de medidas adecuadas para el régimen de explotación rural, forestal, agrícola, urbana, y minera, y preservación de los recursos naturales, idóneas para la realización de los fines del Estado⁵ 6

Esta modificación, apunta directamente a limitar la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros sin vulnerar sus derechos constitucionales, debe ser estudiada y analizada en profundidad por todo el Notariado Argentino, pues son actos jurídicos que deben ser celebrados obligatoriamente en escrituras públicas en cumplimiento del artículo 1184 del Código Civil.

Veremos a continuación sus aspectos más relevantes, sin pretender en estas líneas abarcarlos todos, manifestando adherimos al fin y objeto perseguido por la ley sin que ello obste a efectuar algunas críticas a su redacción, método y aspectos prácticos.

II. LEY 26.737 DENOMINADA DE TIERRAS RURALES

Objeto y fines

La ley 26.737 sancionada por el Congreso de la Nación con fecha 22 de Diciembre de 2011 y publicada en el Boletín Oficial de la Nación con fecha 28 de

⁴ Véase Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa "Las Mañanltas SA c/Neuquén, Prov. del", 4.8.2009, ED, fallo N° 56.042, suplemento diario del 26.8.2009. En las causas "S.A.C.I.L. y A. Río Belén el Provincia de Buenos Aires, 7.8.70 • Fallos: 277: 313 • Y "Mar de Ostende SRL c/Buenos Aires, Provincia de", 27.2.97 • Fallos: 320: 222. Citado por **ABELLA, Adriana N.** Exposición en el LXIII Seminario L Moreira - Junio 2012

⁵ Véase Abella Adriana La Propiedad Inmobiliaria. Cuestiones urbanísticas y ambientales, en Estudios de Derecho Inmobiliario Zavalía, 2012. Citado por **ABELLA, Adriana N.** Exposición en el LXIII Seminario L Moreira - Junio 2012

⁶ **ABELLA, Adriana N.** Exposición en el LXIII Seminario L Moreira - Junio 2012



Consejo Federal del Notariado Argentino

Diciembre de 2011, entrando en vigencia el 29 de Diciembre de 2011 en virtud de lo dispuesto en su artículo 17 y que fuera reglamentada por Decreto Nacional número 274/2012 de fecha 28 de Febrero de 2012, publicado en el Boletín Oficial con fecha 29 de Febrero de 2012, tiene por objeto⁷ determinar la titularidad, catastral, dominial y la situación de posesión de las tierras rurales en todo el territorio de la Nación y regular, los límites a la titularidad y posesión de dichas tierras respecto de personas físicas y jurídicas extranjeras, cualquiera sea su destino o producción, sin afectar los derechos adquiridos.

Algunos párrafos de su exposición de motivos nos ayudan a comprender el alcance y extensión del objeto y los fines de la ley:

“Siendo la tierra un recurso estratégico natural escaso y no renovable, de significación estratégica para el desarrollo humano y social, se impone dictar una legislación tuitiva, para impedir la consolidación de procesos que, de ser librados a su propia dinámica, podrían comprometer gravemente el desarrollo, la soberanía nacional y la titularidad del pueblo argentino sobre sus recursos estratégicos no renovables” ... “Las decisiones nacionales sobre la titularidad, tenencia⁸ y uso de las tierras rurales se inscribe dentro del derecho a la libre determinación de los pueblos así como su derecho a la independencia económica, y a la fijación de las formas de explotación y distribución de lo producido con sus riquezas y recursos naturales” ... “Por otra parte, en cuanto a la apropiación de las tierras, se registra en nuestro país y en otros países con tierras aptas para la producción, un fuerte proceso de adquisición de grandes extensiones por parte de capitales financieros transnacionales, el que se vio

⁷ Ley 26.737. Artículo 2: Configura el 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;

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.

⁸ Tanto el título de la ley como la exposición de motivos repite la palabra tenencia en varias oportunidades, aunque no hay norma en la ley ni en el Decreto Reglamentario que la trate expresamente. No obstante no deja de preocupar una extremista interpretación en la que se incluyan



Consejo Federal del Notariado Argentino

intensificado en los últimos años, a raíz de la especulación desatada con motivo de la variación de los precios de los productos primarios en el mercado internacional”

Por tanto se considera a la tierra en general y a la tierra rural en particular, un recurso estratégico natural escaso y no renovable y a la regulación sobre la titularidad, tenencia, posesión y uso de este recurso como el ejercicio regular del derecho de autodeterminación de los pueblos. De allí que creemos que esta ley eleva a cuestión de “estado” todas las relaciones jurídico-económicas donde directa o indirectamente se vea reflejado el binomio “tierras rurales vs. extranjeros”.

Justifica pues, que en custodia de este objeto y fin, se le otorgue a la ley carácter de **orden público**, por lo que sus disposiciones son irrenunciables y están fuera del alcance de las convenciones particulares, fulminando los actos celebrados en contra de sus disposiciones con la **nulidad absoluta** y aclara, aunque resulta absolutamente innecesario por ser un efecto natural de toda ley nacional, que será de cumplimiento obligatorio en todo el país, debiendo ser observada por toda autoridad federal, provincial y municipal.

El fin concreto que se propone la ley, es limitar la adquisición del dominio o posesión de tierras rurales por parte de personas extranjeras, prohibición impuesta a personas determinadas y sobre determinados bienes dentro de un supuesto fáctico acotado, lo que resulta sin más, una incapacidad de derecho. De allí que al comenzar estas líneas destacamos que el estatus jurídico de la persona extranjera, sea física o jurídica, se vio modificado por la sanción de la ley 26.737 y por tanto ante el eventual otorgamiento de un acto cuyo objeto sean inmuebles rurales y alguna de las partes fuesen personas extranjeras, debemos profundizar la calificación notarial.

negocios jurídicos que tenga por objeto la tenencia de estas tierras tal como son los arrendamientos



Consejo Federal del Notariado Argentino

III. EL RELEVAMIENTO REAL Y PERSONAL

Entendemos que el objeto y fines de la ley 26.737, tal como los hemos desarrollado en el punto anterior, si bien representa su núcleo, no son los únicos. De ambos conjuntos normativos (la ley y su Decreto Reglamentario) podemos advertir que también conforma objeto y fin, obtener la información necesaria para crear una base de datos lo mas exacta y precisa posible y que permita elaborar un padrón de inmuebles rurales situados en todo el país sea cual fuere la nacionalidad de su titular.

Este relevamiento está compuesto por dos elementos: uno de carácter real, donde se volcará toda la información de la tierra, su ubicación departamental o municipal, superficie, estado parcelario, etcétera y otro de carácter personal, donde se volcará la titularidad de dichos inmuebles o su estado de ocupación cualquiera sea su naturaleza y la información referida a las personas extranjeras que sean propietarias o poseedoras de estas tierras.

Objeto del Relevamiento

La información real que se relevará comprende la superficie total de cada provincia, de cada departamento, municipio o división política equivalente (por Ej. Partidos), discriminando las superficies de las tierras rurales de aquellas que sean urbanas, para lo cual se considera como tierra rural “todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino”⁹, aunque el tercer párrafo del artículo 1 del Decreto Reglamentario, establece que serán consideradas tierras rurales las que surjan de detraer de la totalidad del territorio provincial, departamental, municipal o divisiones políticas equivalentes, el correspondiente ejido urbano, o –en su defecto- las que determine el CONSEJO INTERMINISTERIAL DE TIERRAS RURALES.

Por tanto la determinación de lo que se entiende por tierra rural ya no dependerá de la aplicación de una formula (esto es detraer de la superficie total de la provincia los ejidos urbanos) sino de la voluntad discrecional de Consejo

rurales.



Consejo Federal del Notariado Argentino

Interministerial de Tierras, discrecionalidad que se repite en muchas partes de la ley y su Decreto Reglamentario.

No obstante, no concluye allí el objeto del relevamiento real. A la información aportada se la debe complementar con detalles tales como: el uso de la tierra, su productividad, el clima, el valor paisajístico, el valor social y cultural, el valor de la biodiversidad, biomas, servicios ambientales y demás recursos naturales involucrados, en especial los cuerpos de agua de envergadura y permanentes y si se encuentran ubicados dentro de la zona de seguridad de fronteras.

Con respecto a la información personal, contendrá la totalidad de los datos de las personas físicas o jurídicas extranjeras, titulares o poseedores de tierras rurales, según surja de los organismos provinciales competentes, ordenados por departamento, municipio o división política equivalente.

Pero si no existieran registros así conformados (es decir sin discriminar si el titular es extranjero o nacional y no están discriminados por departamento, municipio etc.), se tomará el índice “completo de titulares de dominio” y de poseedores obrantes en sus órganos competentes.

De igual manera se incluye dentro de la información a compilar, la nómina completa de sociedades extranjeras o con participación extranjera inscriptas en cada jurisdicción, aún cuando ellas no sean ni titulares ni poseedoras de tierras rurales.

Sujetos informantes, plazos y sanciones

Los sujetos obligados a informar previsto por la ley y el Decreto Reglamentario son:

a) El estado nacional, provincial y municipal, sus organismos descentralizados, sus dependencias competentes en registración, catastro y registro de personas jurídicas de todo el país (art. 1 y 16 Ley 26.737 y art. 1; 2; 10 Decreto Nacional 274/2012)

⁹ Artículo 1 *in fine* Ley 26.737.



Consejo Federal del Notariado Argentino

- b) Las personas físicas o jurídicas extranjeras poseedoras o titulares de tierras rurales actualmente (art. 3 y 12 Ley 26.737 y art. 12 Decreto Nacional 274/2012)
- c) La Dirección Nacional de Migraciones y Registros Civiles (art. 4 Decreto Nacional 274/2012)
- d) Los escribanos (art. 14 Decreto Nacional 274/2012)

El estado nacional

El estado nacional, al contrario de lo que sucede con los gobiernos provinciales y municipales, no tiene un concreto detalle de plazos, modos y contenidos de los datos a informar. No obstante ello, de la interpretación armónica del dispositivo legal en estudio, entendemos que su obligación de informar se limitará al relevamiento personal y no real por no existir en la actualidad territorios nacionales involucrados en la ley 26.737.

Por ello, y en virtud de lo dispuesto por el art. 1 del Decreto Nacional 274/2012, el estado nacional debe informar la nómina completa de sociedades extranjeras o con participación extranjera, pues la Inspección General de Justicia es dependencia de la nación, al igual que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, a pesar que en ambas reparticiones se inscriban personas jurídicas e inmuebles de otra jurisdicción como es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De allí que no se incluya en ninguna de las disposiciones de la ley, ni de su reglamento, al Gobierno de la Ciudad Autónoma, quien no tiene ninguna obligación al respecto, más que la genérica de cumplir y hacer cumplir la ley.

Asimismo está comprendido dentro de los obligados a informar, la Dirección Nacional de Migraciones y el Registro Civil y Capacidad de la Personas. Estos dos organismos aportarán su información solo a solicitud del interesado o en su caso de la Autoridad de Aplicación y al solo efecto de probar las excepciones comprendidas en el artículo 4 de la Ley.



Consejo Federal del Notariado Argentino

En tal sentido la residencia permanente en el país será acreditada mediante la constancia expedida por la Dirección Nacional de Migraciones y las situaciones de matrimonio y paternidad serán acreditadas mediante las partidas expedidas por los Registros Civiles.

Finalmente el Consejo Interministerial de Tierras Rurales debe determinar la superficie equivalente a que se refiere el artículo 10 de la Ley 26.737 y comunicarlas no solo al Registro de Tierras Rurales sino también a cada una de los gobiernos provinciales para que puedan cumplimentar con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Nacional 274/2012; debiendo también determinar los cuerpos de agua que en el territorio nacional respondan a las definiciones de este artículo 10 del Decreto, para lo cual consultará a la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación dependiente del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios quien deberá dar participación al Consejo Hídrico Federal (CO.HI.FE) entidades estas que cierran el listado de obligados a informar dentro de la esfera del gobierno de la nación.

Los estados provinciales y municipales, registros, catastro e inspección de personas jurídicas

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1 del Decreto Nacional 274/2012 los estados provinciales deberán:

Comunicar, dentro de los SESENTA (60) días de aprobada la reglamentación, y de modo fehacientemente a la autoridad de aplicación, la superficie total de cada una de ellas, sus departamentos, municipios o divisiones políticas equivalentes, discriminando las correspondientes a tierras rurales y urbanas. Asimismo, deberán informar la totalidad de predios rurales de titularidad de personas físicas o jurídicas extranjeras, según surja de los organismos provinciales competentes, o en posesión de extranjeros, ordenados por departamento, municipio o división política equivalente. En su defecto, deberán remitir el índice completo de titulares de dominio y de poseedores obrantes en sus órganos competentes, en caso de contar con tales registros. De igual modo, deberán informar la nómina completa de sociedades



Consejo Federal del Notariado Argentino

extranjeras o con participación extranjera inscriptas en su jurisdicción, así como toda información adicional que la autoridad de aplicación requiera para dar cumplimiento a la Ley 26.737.

Corresponde a la autoridad de cada gobierno local informar a la autoridad de aplicación cualquier cambio en la zonificación que signifique una modificación en la superficie de tierras rurales correspondiente a esa jurisdicción, dentro de los DIEZ (10) días de que la misma entre en vigencia.

A los efectos de la determinación de la titularidad dominial se estará a las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente.

Para la determinación de la titularidad catastral se atenderá a la información relativa al estado parcelario que surja de los organismos catastrales sean estos provinciales o municipales, priorizando aquella que se encuentre georeferenciada y que identifique efectivamente la ubicación de la parcela.

La situación de posesión será determinada a partir de la información obrante en los registros de poseedores en las provincias en que estos existan, o por aquellas fuentes de información que así considere la autoridad de aplicación.

En los casos de condominio, se entenderá en cabeza de los condóminos una superficie proporcional a su porción indivisa. Esto, aunque jurídicamente incorrecto por el propio estatuto legal del condominio, deviene del hecho que la ley usa como medida la "superficie" y de allí la necesidad de convertir la alícuota o porción indivisa a metros cuadrados. De ello resulta que si un extranjero es propietario o poseedor de la mitad indivisa de un inmueble rural de 100 hectáreas, para el Registro Nacional de Tierras Rurales esta persona es propietaria o poseedora de 50 hectáreas, lo que dista mucho de la realidad jurídica del derecho de esta persona. Al respecto Américo Atilio Cornejo, al comentar la limitación de 1000has expresa *"Esto implica que si una persona física o jurídica extranjera adquiere con una argentina un inmueble de 2000 has, en condominio y en partes iguales no habría duda que no encuadraría en la limitación."*



Consejo Federal del Notariado Argentino

A nuestro criterio tampoco encuadraría en la limitación si dos personas físicas o jurídicas extranjeras adquieren en condominio y en partes iguales una superficie de hasta 2000 has. Así podríamos seguir suponiendo casos de adquisiciones de más de dos condóminos extranjeros que podrían poner en peligro el sentido de la ley. Pero a nuestro juicio, tal como está redactado el artículo 10 de la ley que habla de una misma persona y sobre todo después de la reglamentación, la adquisición en condominio permite superar el tope de las 1000 has o superficie equivalente. Téngase en cuenta que la unanimidad de la doctrina entiende que el condominio no es un sujeto de derecho.”¹⁰

Las personas físicas o jurídicas extranjeras

El artículo 12 de la Ley establece que los propietarios o poseedores de tierras rurales, personas físicas o jurídicas extranjeras (en los términos de la ley), deberán dentro del plazo de 180 días desde la entrada en vigencia del Decreto Reglamentario , proceder a denunciar ante el Registro Nacional de Tierras Rurales la existencia de dicha titularidad o posesión.

A estos fines el artículo 12 del Decreto establece que a los fines de cumplir con dicha denuncia deberán utilizar un formulario que tiene carácter de declaración jurada, debiendo completar un formulario por cada inmueble del que fuera titular o poseedor.

En caso de detectarse la omisión de dicha presentación, el Registro Nacional de Tierras Rurales, pondrá en conocimiento de ese hecho a la AFIP y a la UIF a efectos de que se investigue si se encuentran cumplidas las obligaciones impositivas y de prevención de lavado de dinero relativas a las personas y bienes involucrados. En el caso de personas jurídicas, la investigación se extenderá a sus socios, administradores y representantes legales.

¹⁰ CORNEJO, Américo Atilio “Restricciones a las personas extranjeras para la posesión de tierras rurales” La Ley 17/08/2012 , 1



Consejo Federal del Notariado Argentino

Esta información, en el caso de las personas jurídicas, debe ser informado por el órgano de administración quien además, deberá comunicar dentro del plazo de 30 días cualquier modificación en su conformación societaria.

Los Escribanos

El escribano es sin dudas sujeto informante, pero veremos esta obligación y sus sanciones ante el incumplimiento en el apartado VIII del presente trabajo.

El complejo problema del “cupo”

La ley, en su artículo 8 y para poder cumplir con su objeto y fin, fija en 15% el límite a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio nacional. Dicho porcentual se computará también, sobre el territorio nacional, provincial y municipal o unidad administrativa equivalente en donde se encuentre el inmueble.

Asimismo, el artículo 9 prescribe que en ningún caso las personas extranjeras de la misma nacionalidad podrán superar el 30% del porcentual asignado en el artículo anterior (15%).

Por su parte, el artículo 10 establece que una misma persona no podrá ser titular o poseedora de más de 1000 has en lo que se denomina zona núcleo o superficie equivalente y prohíbe absolutamente la titularidad o posesión de inmuebles rurales que contengan o sean ribereños a cuerpos de agua de envergadura y permanente o se encuentren en zona de seguridad de fronteras, salvo lo dispuesto por el Decreto 15.385/44 modificado por la Ley 23.554.

Por tanto, para poder determinar si una persona extranjera puede acceder a la titularidad o posesión de un inmueble rural debe verificarse: a) Que en toda la nación no se haya cubierto el 15% de titularidad extranjera sobre tierras rurales; b) Que en la provincia donde se ubica el inmueble no tenga cubierto el 15% de titularidad extranjera c) Que el departamento (o unidad administrativa equivalente) donde se ubica el inmueble no tenga cubierto el 15% de titularidad extranjera; d) Que la municipalidad (o unidad administrativa equivalente) donde se ubica el inmueble no



Consejo Federal del Notariado Argentino

tenga cubierto el 15% de titularidad extranjera; d) Si está ubicado el inmueble en la "zona núcleo", no podrá exceder de 1000 ha o superficie equivalente; e) que no tenga cuerpos de agua de envergadura; f) Que otras personas de igual nacionalidad no sean titulares o poseedores del 30% de ese 15%, es decir que ni en la nación, ni en la provincia, ni en el departamento, ni en la municipalidad donde se encuentre el inmueble, haya titularidad o posesión de inmuebles rurales de personas extranjeras de la misma nacionalidad y que sumen un 4,5% del total de tierras rurales y g) que el inmueble no se encuentre dentro de la zona de seguridad. *"El régimen jurídico de los inmuebles ubicados dentro de la denominada "zona de seguridad" mantiene su plena vigencia. Son dos regímenes distintos que apuntan a cuestiones diferentes, en un caso a regular la propiedad o posesión de tierras rurales por personas extranjeras y en el otro el acceso a la propiedad o posesión en las zonas de fronteras, que no sólo abarca a los extranjeros sino también, en ciertos casos, a las personas jurídicas argentinas"*¹¹

Decimos que el tema del cupo es complejo, pues según el procedimiento previsto por la ley y el decreto para su determinación tiene dicha característica.

En primer lugar la ley en su artículo 1 determina que es tierra rural todo predio ubicado fuera del ejido urbano. En el Decreto Nacional 274/2012, al reglamentar este artículo se estipula que las tierras rurales serán las que surjan de la detraer la totalidad del territorio provincial, departamental, municipal o división política equivalente, el correspondiente a ejidos urbanos determinados a partir de las constituciones, leyes o decretos provinciales, cartas orgánicas y ordenanzas municipales. A los efectos del cómputo del 15% se considerarán tierras rurales las informadas conforme la prescripción antecedente o en su defecto las que determine el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, a requerimiento de la autoridad de aplicación.

Asimismo el artículo 8 del Decreto expresa que para determinar el límite de titularidad extranjera del 15% sobre el territorio nacional se tendrá en cuenta la superficie continental americana. El territorio de las Islas Malvinas será considerado en

¹¹ *Ob Cit.* Nota anterior.



Consejo Federal del Notariado Argentino

los cálculos una vez que se cumpla con el objetivo establecido en la disposición transitoria primera de la Constitución Nacional.

En lo que respecta al Sector Antártico Argentino, resulta de aplicación el régimen jurídico establecido por el Tratado Antártico.

La superficie total de cada provincia será establecida por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, no obstante hasta que ello ocurra, la autoridad de aplicación tomará como parámetro la información con respecto al territorio provincial, de otros organismos oficiales especializados.

En las provincias con municipios, ciudad o de ejidos no colindantes, la determinación del 15% atenderá a la superficie total de tierras rurales por departamento o división política equivalente.

En las provincias con municipios distritales o de ejidos colindantes, que contienen tierras rurales y urbanas, la determinación del 15% atenderá a la superficie total del municipio, deducidos sus ejidos urbanos. En el primer caso la superficie será informada por la provincia a la autoridad de aplicación dentro de los 60 días de aprobada la presente reglamentación y en el segundo caso por la provincia y por el municipio.

Asimismo la denominada zona núcleo queda comprendida por los departamentos de MARCOS JUAREZ y UNION en la PROVINCIA de CORDOBA, BELGRANO, SAN MARTIN, SAN JERONIMO, IRIONDO, SAN LORENZO, ROSARIO, CONSTITUCION, CASEROS, GENERAL LOPEZ en la PROVINCIA de SANTA FE, y los partidos de LEANDRO N. ALEM, GENERAL VIAMONTE, BRAGADO, GENERAL ARENALES, JUNIN, ALBERTI, ROJAS, CHIVILCOY, CHACABUCO, COLON, SALTO, SAN NICOLAS, RAMALLO, SAN PEDRO, BARADERO, SAN ANTONIO DE ARECO, EXALTACION DE LA CRUZ, CAPITAN SARMIENTO, PERGAMINO, ARRECIFES, CARMEN DE ARECO y SAN ANDRES DE GILES en la PROVINCIA de BUENOS AIRES.



Consejo Federal del Notariado Argentino

Corresponde al Consejo Interministerial de Tierras Rurales determinar las equivalencias de la zona núcleo delimitada conforme ese decreto particularizando distritos, subregiones o zonas.

A efecto de aplicar los criterios consignados en los incisos a) y b) del artículo 10¹² de la Ley 26.737, se tendrá en cuenta el uso y productividad relativa de los suelos, el clima, el valor paisajístico de los ambientes, el valor social y cultural del territorio, como así también el valor ambiental comprensivo de la biodiversidad, biomasa, servicios ambientales y los demás recursos naturales involucrados.

El régimen de equivalencias podrá ser modificado por el Consejo, mediante resolución fundada, atendiendo a cambios que pudieran producirse en la calidad de las tierras o al crecimiento de los ejidos urbanos.

Para la determinación de equivalencias el CONSEJO INTERMINISTERIAL DE TIERRAS RURALES deberá previamente recibir la propuesta de las provincias. Dentro del plazo de SESENTA (60) días de constituido el CONSEJO INTERMINISTERIAL DE TIERRAS RURALES cada provincia, a través de su representante, elevará al mismo la propuesta de equivalencias para el territorio provincial, siguiendo los criterios referidos precedentemente. Agotado el plazo y no recibida la propuesta, el CONSEJO INTERMINISTERIAL DE TIERRAS RURALES podrá realizar la determinación. En tanto no se haya determinado la equivalencia, rige el límite máximo de UN MIL HECTAREAS (1.000 has) en todo el territorio pendiente de determinación para el otorgamiento de

¹² ARTICULO 10. — Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 has) en la zona núcleo, o superficie equivalente, según la ubicación territorial. Esa superficie equivalente será determinada por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales previsto en el artículo 16 de la presente ley, atendiendo a los siguientes parámetros:

- a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren;
- b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación.

La autoridad de aplicación, a los efectos del otorgamiento del certificado de habilitación, deberá controlar la cantidad de tierras rurales que posea o sea titular la persona adquirente.

Asimismo, se prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles por parte de las personas extranjeras definidas en el artículo 3º de la presente ley:

1. Los que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes.
2. Los inmuebles ubicados en zonas de seguridad de frontera con las excepciones y procedimientos establecidos por el decreto ley 15.385/44 modificado por la Ley 23.554.



Consejo Federal del Notariado Argentino

los certificados de habilitación. La equivalencia de superficies no podrá ser modificada o alterada por el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES.

Las equivalencias de superficie serán divulgadas en todo el país a través de los respectivos gobiernos provinciales, los que asegurarán la mayor publicidad del mismo en el ámbito de sus respectivas competencias territoriales.

Como puede advertirse que la determinación del “cupo” depende de un importante número de factores que escapan, sin dudas, a la comprensión de quienes no somos especialistas en la materia, no habiéndose publicado a la fecha de elaboración de este trabajo datos al respecto. Esperamos que dichos datos sean de fácil acceso y constante actualización para ahorrar tiempo y costo ante la posibilidad de celebración de actos comprendidos dentro de la ley 26.737.

IV. PERSONAS COMPRENDIDAS

Personas Físicas Extranjeras

De acuerdo al inc. a) del artículo 3 de la Ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales, toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación que le impongan las partes y extensión temporal de los mismos, a favor de: Personas físicas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en territorio de la Nación Argentina, con las excepciones establecidas en el artículo 4, las que veremos más adelante.

Esta disposición no trae complicaciones interpretativas ni mucho para analizar. Se entiende pues, por persona física extranjera todos los entes que presenten signos característicos de humanidad, sin distinción de cualidades o accidentes (art. 51 C.C.), que detente una nacionalidad distinta a la argentina.

No obstante si quedan comprendidas las personas físicas nacionales si actuaran dentro de las previsiones del artículo 6 de la ley que establece “Queda prohibida toda interposición de personas físicas de nacionalidad argentina, o de personas jurídicas



Consejo Federal del Notariado Argentino

constituidas en nuestro país, a los fines de configurar una titularidad nacional figurada para infringir las previsiones de esta ley. Ello se considerará una simulación ilícita y fraudulenta.”

Quedan exceptuadas de esta disposición, obviamente, las personas físicas argentinas aún cuando tenga doble nacionalidad.

Personas Jurídicas

Por otra parte y de acuerdo al inc. b) del artículo 3 de la Ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales, toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación que le impongan las partes y extensión temporal de los mismos, a favor de: Personas jurídicas, según el marco previsto en el artículo 32 del Código Civil, esto es todo ente susceptible de adquirir derechos, o contraer obligaciones que no son personas de existencia visible, constituidas conforme las leyes societarias de la Nación Argentina o del extranjero, cuyo capital social, en proporción superior al cincuenta y uno por ciento (51%), o en proporción necesaria para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, sea de titularidad de personas físicas o jurídicas, de nacionalidad extranjera, en las condiciones descriptas en el inciso precedente.

Asimismo quedan incluidas en este precepto:

a) Las personas jurídicas, cualquiera sea su tipicidad social, que se encuentren en posición de controladas por cualquier forma societaria o cooperativa extranjera, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley, en un porcentaje mayor al veinticinco por ciento (25%), o tengan los votos necesarios para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario.

b) Aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que sin acreditar formalmente calidad de socios actúan en una sociedad como si lo fueren.

c) Las sociedades que hayan emitido obligaciones negociables o debentures y ello permita a su legítimo tenedor acrecer en sus tenencias accionarias o convertirlas



Consejo Federal del Notariado Argentino

en acciones en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25%), o que se les permita formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, y se trate de personas físicas o jurídicas extranjeras, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley.

d) Cuando se transfiera la propiedad, bajo cualquiera de las formas previstas en las leyes vigentes, en virtud de un contrato de fideicomiso y cuyos beneficiarios sean personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en el inciso anterior.

e) Las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la Ley de Sociedades, y toda otra forma de colaboración empresarial de carácter accidental y provisorio que se regule en el futuro, cuando en ellas participen personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en esta ley;

f) Personas jurídicas de derecho público de nacionalidad extranjera;

g) Simples asociaciones en los términos del artículo 46 del Código Civil o sociedades de hecho, en iguales condiciones respecto de su capital social, a las previstas en el inciso b) del artículo 3 de la ley.

El tema de la nacionalidad de las sociedades es siempre polémico. Desde aquella doctrina forjada por Bernardo de Irigoyen en 1875 con motivo de desestimar una protesta del gobierno inglés referida al cierre de una sucursal del Banco de Londres en la ciudad de Rosario, que se enroló en la tesis negativa de la nacionalidad sosteniendo que las sociedades no presuponen una vinculación política entre los ciudadanos y el Estado ya que sólo crea entre sus integrantes un vínculo jurídico en base económica mediante su contrato social concluyendo que las sociedades no tienen nacionalidad, hasta para los que opinan que no hay razón para negar toda relación con el Estado si de lo que hablamos es de una persona jurídica y como persona debe tener nacionalidad.



Consejo Federal del Notariado Argentino

A pesar que la doctrina argentina se mantuvo pacífica sobre el punto sosteniendo la tesis negativa, no se dejó de lado que en determinados casos es necesario conocer el origen del capital de una sociedad constituida en el extranjero y que tiene actuación en nuestro país, sobre todo cuando se habla de proteger la industria nacional o cuestiones de interés público.

“Esta doctrina, llamada del “control económico” tuvo su origen e irrefutable formulación durante la Segunda Guerra Mundial, ante la necesidad de adoptar medidas que evitaran infiltraciones patrimoniales o personales de otros Estados con los cuales se mantenía beligerancia y se proyectó luego, en tiempos de paz, ante la necesidad de custodiar estrechamente intereses políticos o económicos...” “La doctrina del control económico no significa otorgar nacionalidad a las sociedades, sino conocer el origen de sus integrantes o sus capitales para ciertos y determinados fines, con evidente interés público...”¹³

Pero la ley 26.737 va más allá y cubre todos los flancos posibles a efectos de evitar, figura societaria mediante, burlar la *ratio legis* de la norma. Así, no solo habla de sociedades constituidas en el extranjero, las que podríamos catalogar *a priori* y por ese solo hecho de extranjeras, sino también a las sociedades nacionales que cumplan alguno de estos dos requisitos: a) Que el capital social en una proporción mayor al 51% esté en manos de personas físicas o jurídicas extranjeras; o b) Que, cualquiera sea la proporción en la participación tengan los votos necesarios para formar la voluntad social.

Por tanto debemos entender que la ley 26.737 considera a una sociedad extranjera, sea que se conformó según las leyes argentinas o según leyes extranjeras, si el 51% de su capital o la voluntad social está en manos extranjeras, independientemente de su porcentaje accionario. Esta expresión “porcentaje accionario”, que es una imprecisión terminológica del legislador, no nos debe hacer caer en erróneas interpretaciones ya que al decir “accionario” podríamos suponer que

¹³ NISSEN, Ricardo A, “Curso de Derecho Societario” AD-HOC S.R.L. Villela Editor, Bs. As Abril, 2000.



Consejo Federal del Notariado Argentino

se refiere sólo a las sociedades por acciones, cuando en realidad no es así, pues el inciso b) en estudio, comenzó diciendo “en el marco del artículo 32 del Código Civil”, por lo tanto e imprecisión aparte, están comprendidos todos los tipos societarios.

“Una imprecisión terminológica que se desliza en el art. 3º, primera parte del inc. b), es proclive a los equívocos interpretativos. En efecto, allí se califica como extranjeras a las sociedades en las que los extranjeros disponen del “porcentaje accionario” mayoritario. Aquí el legislador echó al olvido que se estuvo refiriendo antes a las personas jurídicas societarias en general y que poco después aludiría a “las personas jurídicas, cualquiera sea su tipicidad social”, para, en cambio, limitar la norma en este caso a las sociedades por acciones. Cabe concluir en tal contexto que lo de la participación accionaria es una desprolijidad y que la norma debe entenderse a participaciones en cualquiera de los tipos societarios”¹⁴.

Asimismo en el 1º apartado del inc. b) del artículo 3, se refiere a las sociedades controladas por sociedades o cooperativas extranjeras, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley, en un porcentaje mayor al 25% o tengan los votos necesarios para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario.

Nuevamente el legislador desconcierta con la redacción en esta norma, imprecisión que pueden hacernos caer en errores a la hora de la calificación. Según el artículo 33 de la ley 19.550, se consideran sociedades controladas aquellas en las que otra sociedad posea participación que otorgue los votos necesarios para formar la voluntad social. Por lo tanto esta referencia a una participación mayor al 25% no concuerda con la mayoría establecida por la ley 19.550 para considerar a una sociedad controlada y tampoco se condice con el concepto de control al que la misma 26.737 apunta y que es “los votos necesarios para formar la voluntad social.”

“Esta desconcertante referencia porcentual del punto 1 contradice incluso otros criterios de la misma ley, como el que vincula el control con “los votos necesarios para

¹⁴ ANAYA, Gonzalo Luis. ED, 248 16/08/2012, Nº 13.060



Consejo Federal del Notariado Argentino

formar la voluntad mayoritaria independientemente del porcentaje accionario". En suma, resulta inconciliable vincular el 25% con el control si seguidamente se alude a cualquier porcentaje que resulta suficiente para formar la voluntad mayoritaria"¹⁵

Por lo tanto resulta de suma importancia que al momento de la calificación tengamos en cuenta que, a pesar de las imprecisiones, si el capital social de una sociedad nacional en un porcentaje mayor al 25% está en manos de una sociedad extranjera o esa sociedad extranjera tiene los votos necesarios para formar la voluntad social, estamos ante una persona jurídica extranjera en los términos de la ley 26.737 y por lo tanto es un sujeto comprendido en sus disposiciones.

Con respecto al apartado 2 del inciso b) del artículo 3, transcribo un párrafo del trabajo que sobre aspectos societarios de esta ley realizó Gonzalo Luis Anaya¹⁶ *"resulta interesante resaltar el supuesto contemplado en el punto 2 del inc. b) del art. 3º, en cuanto allí se establece que también se encuentran alcanzadas por el precepto aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que sin acreditar formalmente calidad de socios actúan en una sociedad como si lo fueren". No es tarea menuda la de esclarecer la figura jurídica que pueda dar cobijo a la descripción que efectúa la norma. Una primera aproximación convoca a la vinculación con las figuras del socio oculto o del socio aparente (art. 34, ley 19.550). La primera debe excluirse ya que quien actúa como socio se encuentra en la antítesis del que se oculta; más dudas puede suscitar el socio aparente por la proximidad que crea la apariencia, pero hay un factor decisivo que los distancia, porque mientras en el aparente basta prestar el nombre u ostentar ante terceros un estado del que carece, la persona a la que se refiere el punto 2 es el que actúa en la sociedad como si fuera socio, siendo indiferente que haga o no la ostentación de tal estado ante terceros. Y si tal es la caracterización adecuada a la descripción del texto en cuestión, cabe interpretar que la intención del legislador fue referirse al controlante externo, que la ley de sociedades incluye en el art. 54 del*

¹⁵ Ob Cit. Nº 9

¹⁶ Ob Cit. Nº 9



Consejo Federal del Notariado Argentino

ordenamiento legal de las sociedades comerciales.” Lo conciso y breve del párrafo nos exime de todo otro comentario al respecto.

Con respecto al apartado 3, 5 y 6 del inciso b) y los inc. c) y d) del artículo 3 no trae más complejidad que el advertido con relación al apartado 1 en cuanto al juego que implica “votos suficientes para formar la voluntad social vs 25% del capital social”.

Es muy importante resaltar aquí lo que apunta Ayana con relación la expresión “interposita persona” que utiliza la ley 26.737 en los artículo 1 y 6 y al respecto expresa:

“La inclusión del agregado “por sí o por interpósita persona” tendría una fuerte repercusión en el fenómeno de los grupos societarios si se entendiese que la actuación de cada sociedad integrante importa una interposición de persona. No parece que la extensión de los límites fijados en esta ley a los grupos de sociedades pueda ingresar por esta vía. En efecto, esta terminología es propia de la simulación subjetiva en los actos jurídicos (art. 955, cód. civil), que se caracteriza normativamente por la participación de “personas interpuestas”; pero la actividad de las sociedades de un grupo en modo alguno se vincula con la simulación.

Sin embargo, en una visión finalista de esta ley parecería ser suficiente que el holding o una sola sociedad del grupo alcance el límite previsto en la ley o bien que entre varias subsidiarias alcancen el mismo, para interpretar que ninguna otra sociedad del grupo pueda adquirir tierras rurales, pues aunque ello no encuadre una actuación “mediante interpósita persona”, puede sustentarse sobre otros fundamentos.

Téngase presente que los grupos de sociedades son un fenómeno que perturba el funcionamiento de las reglas y principios tradicionales del derecho societario.

Ello por cuanto no encuentra respuesta adecuada cuando se encara desde las reglas y principios tradicionales del derecho de las sociedades, inconciliables con la pérdida de la autonomía que caracteriza a las sociedades externamente controladas.



Consejo Federal del Notariado Argentino

Desde hace tiempo se acepta la realidad de la existencia de un interés grupal diferente del interés de la sociedad controlada. Al punto tal que en los grupos centralizados en los que el interés grupal se impone a los intereses de las respectivas sociedades integradas, la doctrina y la jurisprudencia comparada prevaleciente asignan las consecuencias patrimoniales de los actos jurídicos de las sociedades al grupo en su totalidad.

Ello por cuanto lo usual y frecuente es que, ante la existencia de una sociedad dominante, se desplacen las competencias de los órganos de la sociedad en la que se verifica esta situación. En efecto, las actividades y proyectos económicos de la sociedad no se deciden precisamente en el ámbito de los órganos de la sociedad que en un enfoque formal subsiste como una entidad jurídicamente independiente, sino fuera de aquella y en pos del interés de un accionista mayoritario externo que fija las pautas que condicionan las resoluciones de la controlada.

En idéntico sentido se expresa MANÓVIL, quien, citando a CHAMPAUD, señala justamente como indicio de pertenencia a un grupo la circunstancia de que en una sociedad las decisiones fundamentales aparezcan como subordinadas a la voluntad de los directivos de otra sociedad, configurando una sujeción real detrás de una autonomía aparente.

Por ello es que se sostiene que la configuración de un grupo de sociedades implica una alteración en la estructura constitucional de las personas jurídicas involucradas.

En tal marco es que se sostiene el propiciado criterio en relación con el alcance de la ley 26.737 en materia de grupos societarios toda vez que, por un lado, no sólo concordaría con los fines proteccionistas de la ley [...] sino que, por el otro, se operaría como un medio idóneo de evitar que se burle la ley mediante la constitución de nuevas sociedades con el solo efecto de adquirir más tierras rurales. Agréguese a lo dicho que el supuesto de la simulación ilícita se encuentra expresamente contemplado en otra disposición, la del art. 6º de la ley.



Consejo Federal del Notariado Argentino

En definitiva, con asiento en los efectos jurídicos atribuibles a la existencia de los grupos, de acuerdo con las consideraciones precedentes, encuentra suficiente sustento la interpretación que los incluye en las limitaciones de esta ley, con prescindencia de la referencia legal que involucra a las personas interpuestas”

Por último es importante tener en cuenta que la La Disposición 1/2013 dedica los artículos finales de Título II a la documentación con la cual se podrá acreditar la calificación societaria, por lo que remitimos a ella en honor a la brevedad.

Fideicomisos:

El contrato de fideicomiso está tratado en el apartado 4 del inc. b) del Artículo 3 y es importante detenernos y hacer algunas aclaraciones.

Pareciera que la norma se refiere a los casos de fideicomisos donde personas extranjeras detentan la posición contractual de beneficiarias en un porcentaje mayor al autorizado en el inciso anterior. La remisión es incorrecta porque el inciso anterior es el a) y hace referencia a las personas físicas extranjeras no constando allí porcentaje alguno. No obstante creemos que queda claro que se refiere al “punto anterior”, “sub-inciso” anterior o “apartado anterior” que es el 3 y donde hace referencia a una participación superior al 25% de acciones.

Esta remisión al porcentaje del 25% nos hace suponer que se equipara al fideicomiso con una persona jurídica, error grosero que no creemos posible sea cometido por el legislador, por lo que nos inclinamos por pensar que es inapropiada, confusa y muy impráctica y que no responde a la naturaleza del fideicomiso.

Ya nos referimos al objeto y fin de la ley, el que no es otro que limitar la adquisición del dominio o posesión de tierras rurales en cabeza de personas extranjeras, con los porcentajes y cupos previstos y de allí que no se comprende porqué la norma permitiría que personas extranjeras sean beneficiarias de un fideicomiso cuyo patrimonio fideicomitado esté conformado por tierras rurales pudiendo superar así el límite establecido por la propia ley.



Consejo Federal del Notariado Argentino

Supongamos un fideicomiso cuyo patrimonio está conformado por un campo de 50.000 has. ubicado en la zona núcleo, siendo cuatro los beneficiarios y uno de ellos extranjero, previéndose en el contrato que, a su finalización, el fiduciario transferirá dicho campo en condominio y en partes iguales a los beneficiarios. En este ejemplo la persona extranjera que solo detenta un 25% del fideicomiso (recordemos que la norma habla de una participación superior al 25%) recibirá, a la finalización del contrato, el dominio pleno de 12.500 has. lo que representa un número muy superior al límite de 1000has previsto en la propia ley.

De igual manera no se comprende tampoco, porqué sólo hace referencia a la posición contractual de beneficiario y no al resto de las posiciones contractuales (fiduciantes, fiduciarios o fideicomisarios), quienes, si son extranjeros y no superan el 25% de participación en el fideicomiso pueden exceder por esta vía el límite.

Damos otro ejemplo solo con la finalidad de adornar el peligro que implica la mala redacción de esta norma.

Se suscribe un contrato de fideicomiso donde los fiduciantes aportan sólo dinero, se nombra un fiduciario quien resulta ser una persona extranjera y se pacta que con dicho dinero se comprarán 15.000 has. de campo en la Zona Núcleo, acordándose que el fiduciario y a la finalización del contrato que se le transferirá en plena propiedad el 10% del total de dichas hectáreas como remuneración¹⁷. De este modo y tal como está redactada la norma, la persona extranjera podría perfectamente adquirir 1500has de campo, superando el tope máximo de 1000has. previsto en la misma ley, situación que podría suceder en un sin fin de otras situaciones y con cualquiera de las posiciones contractuales del fideicomiso dada la característica propia de esta figura, tan flexible y maleable.

¹⁷ A pesar de la prohibición expresa del art. 7 de la ley 24.441, entendemos junto a López de Zavalía que el Fiduciario puede ser destinatario final de parte de los bienes siendo esta la vía por la cual pueda quedar retribuida su actuación. La prohibición se refiere a que el Fiduciario sea el único destinatario final de los bienes. Ver **“LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. “FIDEICOMISO, LEASING, LETRAS HIPOTECARIAS, CONSTRATOS DE CONSUMICIÓN”** Zavalía Editores. Buenos Aires, 1996 p. 20 y 21



Consejo Federal del Notariado Argentino

No obstante todo lo dicho, entendemos que el fin y objeto de la ley 26.737, su *ratio legis* es, sin más, limitar el dominio extranjero sobre la propiedad o posesión de tierras rurales y la interpretación correcta surgirá a la luz del análisis del conjunto completo de sus normas y no de cada una de ellas en forma aislada las que, por su confusa redacción, pueden hacernos caer en importantes errores.

Exceder los límites y cupos previstos en la ley utilizando la figura del fideicomiso para burlar el fin tuitivo de la norma configuraría sin más un fraude a la ley, negocios tales como los ejemplificados, no son más que un ardid aprovechando la tremenda imprecisión del legislador con la sola intención de eludir las disposiciones de la ley.

Por ello entendemos que el apartado 3 del inciso b) del artículo 3 de la ley 26.737 debe leerse así: *“Cuando se transfiera la propiedad, bajo cualquiera de las formas previstas en las leyes vigentes, en virtud de un contrato de fideicomiso y cuyos destinatarios finales sean personas físicas extranjeras o personas jurídicas extranjeras de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley, es decir que posean un porcentaje accionario mayor al 25% o tenga los votos necesarios para formar la voluntad social.”*

A nuestro criterio ésta es la interpretación correcta teniendo en cuenta la teleología de la ley, su fin tuitivo y objeto, interpretación que a la hora de la elaboración de los negocios jurídicos nos dará la total tranquilidad y seguridad jurídica que como notarios buscamos siempre.

V. EXCEPCIONES

La ley prevé excepciones o personas excluidas o personas físicas extranjeras que equipara su estatus a las personas físicas nacionales. Su nómina esta en el artículo 4 que reza:

ARTICULO 4º — Quedan exceptuadas de la aplicación de la presente ley, las siguientes personas físicas de nacionalidad extranjera:



Consejo Federal del Notariado Argentino

a) Aquellas que cuenten con diez (10) años de residencia continua, permanente y comprobada en el país;

b) Los que tengan hijos argentinos y demuestren una residencia permanente, continua y comprobada en el país de cinco (5) años;

c) Aquellas que se encuentren unidas en matrimonio con ciudadano/a argentino/a con cinco (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.

Por su parte, el artículo 5 dispone que la reglamentación determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución.

De esta manera el Decreto Nacional 274/2012 en su artículo 4 dispone: A los efectos de la Ley 26.737, la residencia permanente en el país será acreditada ante el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES mediante la pertinente constancia expedida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES, organismo descentralizado dependiente del MINISTERIO DEL INTERIOR, o autoridad que la sustituya en el futuro, de encontrarse comprendidos en los alcances del artículo 22 de la Ley 25.871. A los efectos de que la residencia sea considerada continua, la persona deberá haber permanecido efectivamente en el país un mínimo de NUEVE (9) meses por cada año aniversario a computarse.

Las situaciones de matrimonio y paternidad serán acreditadas mediante las partidas expedidas por los registros civiles.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, podrán admitirse en forma supletoria otros medios de prueba que a juicio del REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES permitan la acreditación fehaciente del extremo citado.



Consejo Federal del Notariado Argentino

De igual manera la Resolución 1/2013 del Registro Nacional de Tierras agrega algunas disposiciones a los fines de tener por acreditada la residencia y el estado de familia.¹⁸

El escribano es quien debe realizar la calificación y determinar si, para celebrar un negocio jurídico que tenga por sujetos a extranjeros y por objeto a tierras rurales, es necesario solicitar el certificado de habilitación del Registro Nacional de Tierras Rurales. Si de tal calificación se concluye que se está ante una excepción, no será necesario solicitar tal certificado y la documentación que la acredite debe cumplir con los requisitos impuestos, teniendo el mayor de los cuidados en aferrarse a estos “medios de pruebas supletorios” cuya valoración será realizada finalmente por el Registro Nacional de Tierras Rurales y la cual puede diferir de la valoración dada por el notario, con el agravante que dicha calificación operará con posterioridad a la celebración del acto pues si hay excepciones, el Registro toma conocimiento de la transferencia por la obligación de informar que pesa sobre el autorizante del acto una vez celebrado del mismo.

Por tanto se aconseja buscar instrumentos que acrediten las excepciones de una manera objetiva evitando así que, de la calificación posterior que haga el Registro, surjan dispares valoraciones.

¹⁸ Resolución 1/2013 ARTICULO 4º.- A efectos de tener por acreditada la procedencia de la excepción contemplada en el inciso a) del artículo 4º de la Ley Nº 26.737, el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES verificará que se haya consignado en el instrumento de otorgamiento del acto, la constancia expedida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES organismo descentralizado del MINISTERIO DE INTERIOR Y TRANSPORTE, que acredita residencia. Con carácter excepcional y ante la imposibilidad de obtener la constancia emitida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES para la acreditación de la residencia de la persona física extranjera o la constancia de ingresos y salidas del país, el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES atendiendo a la situación particular, podrá en los términos del artículo 4º in fine del Decreto Nº 274/12, otorgar la misma virtualidad a los certificados de trabajo de la persona extranjera y/o constancia de aportes previsionales expedidos por la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) y/o cualquier otro instrumento oficial que acredite la residencia permanente en los términos y plazos exigidos por la Ley.

ARTICULO 5º.- A efectos de tener por acreditada la procedencia de la excepción contemplada en el inciso b) del artículo 4º de la Ley Nº 26.737 y el Decreto Nº 274/12, el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES verificará que se haya consignado en el instrumento de otorgamiento, los datos de la partida de nacimiento y de la constancia expedida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES, resultando aplicable lo dispuesto en el último párrafo del artículo precedente.



Consejo Federal del Notariado Argentino

Como surge del artículo 4, la primera excepción es la persona física extranjera que acredite diez (10) años de residencia continua, permanente y comprobada en el país si se encuentra comprendida dentro de lo provisto por el artículo 22 de la Ley 25.871¹⁹, siempre y cuando esta persona haya permanecido efectivamente en el país un mínimo de NUEVE (9) meses por cada año de esos diez (10).

En este caso, el concepto de residencia permanente usado por la ley de migraciones es diferente al usado por la ley de tierras, de allí que el escribano debe solicitar dos constancias a la Dirección Nacional de Migraciones; el primero que acreditará que el extranjero se le otorgó residencia permanente, para conocer fehacientemente si está comprendido dentro de la previsión del artículo 22 de la ley 25.871 y el segundo para acreditar que estuvo en el país nueve (9) meses continuos, verificándose las salidas del país de este extranjero por un plazo mayor a tres meses, en los últimos diez (10) años calendarios incluyendo el año en el cual se solicita la constancia.

Esto nos lleva a concluir que si para finalizar el año calendario en el cual se expidió la constancia restan transcurrir más de 3 meses, la constancia tendrá una vigencia equivalente a ese período (3 meses), de lo contrario tendrá lo que resta para finalizar y tres meses más, transcurridos los cuales deberá solicitarse otra constancia, ya que el extranjero bien pudo haber salido del país al día siguiente de la expedición de la constancia e interrumpir la residencia permaneciendo 3 meses en el extranjero por año calendario, con lo cual la excepción ya no resultará tal.

En las dos excepciones siguientes, los que tengan hijos argentinos y demuestren una residencia permanente, continua y comprobada en el país de cinco (5) años y aquellas que se encuentren unidas en matrimonio con ciudadano/a argentino/a

¹⁹ Al respecto el artículo 22 de la ley 25.871 Reza: *ARTICULO 22. — Se considerará "residente permanente" a todo extranjero que, con el propósito de establecerse definitivamente en el país, obtenga de la Dirección Nacional de Migraciones una admisión en tal carácter. Asimismo, se considerarán residentes permanentes los inmigrantes parientes de ciudadanos argentinos, nativos o por opción, entendiéndose como tales al cónyuge, hijos y padres. A los hijos de argentinos nativos o por opción que*



Consejo Federal del Notariado Argentino

con cinco (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término, el extranjero está en igual posición que en la primera excepción, solo que además de las constancias de la Dirección Nacional de Migraciones ya comentadas, deberá acreditar mediante la partida de nacimiento o la de matrimonio, la condición de progenitor de hijos argentinos o cónyuge de ciudadano/a argentino/a.

De toda la documentación se debe dejar constancia en el cuerpo de la escritura a los fines del control posterior que pueda realizar el propio Registro de Tierras, evitar una observación en el Registro de la Propiedad Inmueble y para la propia validez del instrumento. Si bien la Disposición indica que el escribano deberá guardar en copia toda la documentación atinente al negocio celebrado, a nuestro criterio debe ser también agregada al protocolo ya que hace a la legitimación de las partes otorgantes.

La Disposición 1/2013 dedica todo su Título II a la documentación con la cual se podrá acreditar cada excepción por lo que remitimos a ella en honor a la brevedad.

Para concluir con el tema de las excepciones, debemos hacer notar que la Resolución 1/2012 del Registro Nacional de Tierras, crea una excepción en base al objeto estableciendo que si el inmueble rural que intenta adquirir el extranjero se encuentra ubicado dentro de un Parque Industrial²⁰, no se requerirá el certificado de habilitación. En este caso cabe preguntar: ¿Es constitucional una excepción creada mediante esta Resolución General?

Entendemos que esta excepción es, a nuestro criterio, inconstitucional y su aplicación causará sin más la nulidad absoluta del acto jurídico de transferencia en los términos de la ley 26.737.

nacieren en el extranjero se les reconoce la condición de residentes permanentes. Las autoridades permitirán su libre ingreso y permanencia en el territorio.

²⁰ ARTICULO 13.- No requerirán "Certificado de Habilitación" los actos que transfieran la propiedad o posesión de inmuebles que, independientemente de su nomenclatura catastral, se encuentren ubicados dentro de un "Area Industrial" o "Parque Industrial" debidamente inscripto en el REGISTRO NACIONAL DE PARQUES INDUSTRIALES dependiente del MINISTERIO DE INDUSTRIA y cuya normativa provincial de creación sea preexistente a la transferencia del inmueble. Debiendo el escribano o funcionario



Consejo Federal del Notariado Argentino

No obstante, la exclusión de los Parques Industriales propuesta por la Dirección del Registro es técnicamente correcta, aunque ineficaz la vía utilizada. Por ello y a efectos de continuar con tan buena iniciativa sería de mucha importancia que la propia Dirección eleve al poder Legislativo un proyecto de ley con la finalidad de modificar la ley 26.737 y concretar la exclusión de los Parques Industriales²¹ mediante la vía adecuada.

VI. INSTITUCIONES CREADAS

El Registro Nacional de Tierras Rurales

En el Capítulo IV de la ley en su artículo 14, se crea el Registro Nacional de Tierras Rurales en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, con integración del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, que será la autoridad de aplicación y tiene las siguientes funciones:

- a) Llevar el registro de los datos referentes a las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera en los términos de la presente ley;
- b) Requerir a las dependencias provinciales competentes en registración, catastro y registro de personas jurídicas, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones;
- c) Expedir los certificados de habilitación de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales en los supuestos comprendidos por esta ley. Los certificados de habilitación serán regulados por la reglamentación de la presente ley y serán tramitados por el escribano público o autoridad judicial interviniente;

interviniente relacionarlo en el instrumento, dando cuenta de la normativa local aprobatoria del Parque o Área Industrial de que se trate.

²¹ La designación de "Parques Industriales" no es uniforme en todas las jurisdicciones por lo que sería muy positivo ampliar el concepto e incorporar otras denominaciones que hacen referencia a lo mismo: Por ejemplo "Sectores Industriales", "Agrupamientos Industriales", "Sector Industrial Planificado", "Áreas de Servicios Industriales y Logística", "Incubadoras de Empresas", etc.



Consejo Federal del Notariado Argentino

d) Ejercer el control de cumplimiento de la presente ley, con legitimación activa para impedir en sede administrativa, o reclamar la nulidad en sede judicial, de los actos prohibidos por esta ley.

El Consejo Interministerial de tierras rurales

En el Capítulo V de la ley en su artículo 16 se crea el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, el que será presidido por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y conformado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de Gabinete de Ministros, por el Ministerio de Defensa y por el Ministerio del Interior, con los representantes de las provincias, el que tendrá las siguientes funciones:

- a) Dirigir las acciones para el cumplimiento de la presente ley;
- b) Ejecutar la política nacional sobre tierras rurales;
- c) Recabar la colaboración de organismos de la administración centralizada y descentralizada del Estado nacional y las provincias;
- d) Determinar la equivalencia de superficies del territorio nacional a que hace referencia el artículo 10 de la presente ley, sobre la base de los instrumentos técnicos elaborados por los organismos oficiales competentes.

VII. EL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN

Su naturaleza, justificación y contenido

Una de las funciones del Registro Nacional de Tierras Rurales es la expedición del Certificado de Habilitación de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales en los supuestos comprendidos por esta ley.

La finalidad del certificado es velar por el cumplimiento de las restricciones impuestas por la ley a las personas extranjeras, controlando que el acto no infrinja las limitaciones y cupos existentes al momento de su celebración. Este instrumento



Consejo Federal del Notariado Argentino

público administrativo, como su denominación lo indica habilita, permite o autoriza la celebración del acto de transmisión de propiedad o posesión de tierras rurales, presumiéndose que se ha verificado el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la ley para la celebración válida del acto (en lo que al certificado respecta), siendo esta presunción *iuris tantum*.

Decimos *iuris tantum* ya que, si por error el Registro expide un certificado violando por ejemplo las restricciones al cupo, el acto será igualmente nulo y de nulidad absoluta como si el certificado no se hubiese solicitado, pues con la expedición del certificado no se subsanan los vicios derivados del incumplimiento de la ley, quedando obviamente a salvo la responsabilidad del autorizante y las partes.

El contenido del certificado es un misterio no revelado aún. La ley en su artículo 14 inc. c) establece que el certificado será regulado por la reglamentación. El Decreto Reglamentario establece que su contenido será, en cada caso, determinado por el Registro y en la Disposición 1/2013 nada se dice al respecto. Creemos que esto genera incertidumbre e inseguridad jurídica ya que, al desconocer cuál es su contenido no se puede hacer un examen de legalidad del mismo, tal como siempre se efectúa con los certificados del Registro inmobiliarios, del automotor, etc. Solo existe un modelo que figura como Anexo II de la Disposición general, el cual lógicamente puede variar en su forma y contenido tantas veces como la Dirección del Registro quiera, de allí que lamentamos no se prevea legislativamente el contenido del mismo.

Por el contrario se establece que el plazo de vigencia es de 60 días corridos desde su expedición plazo durante el cual debe celebrarse el acto, aunque nada dice sobre el plazo de expedición o las consecuencias la no expedición ni tampoco hay ninguna previsión normativa con relación a la negativa de expedir el certificado. Al respecto Américo Atilio Cornejo expresa: *“La negativa a conceder la autorización por parte del Registro debe ser fundada ya sea porque supera los porcentajes admitidos por la ley en los artículos 8º y 9º, o por ser linderos con cuerpos de agua de envergadura y permanente. Si la negativa es infundada o se motiva exclusivamente en*



Consejo Federal del Notariado Argentino

la condición de extranjero del adquirente sería violatorio del artículo 20 de la Constitución Nacional en cuanto dispone que "los extranjeros gozan en el territorio de la Nación de todos los derechos civiles del ciudadano; pueden ejercer su industria, comercio y profesión; poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos..."²²

Obligatoriedad de solicitarlo – Excepciones

Contar con el certificado de habilitación es un requisito esencial, necesario e indispensable para la celebración del acto de transferencia de derechos de propiedad o posesión, aunque no es un presupuesto de validez ya que, como quedo dicho, su expedición no subsana los vicios que el incumplimiento de la ley produce. De allí que para el escribano que autorizará el acto es obligatorio solicitarlo pues sin el no puede celebrarlo y de hacerlo la ley fulmina el acto con la nulidad absoluta, ya que esta es la sanción impuesta ante cualquier incumplimiento a la ley.

No se requiere la solicitud de la expedición del certificado en los caso de personas físicas exceptuadas, artículo 4 de la ley y en el caso del artículo 13 de la Disposición 1/2013 del Registro, reiterando las reservas de inconstitucionalidad hechas al respecto.

Trámite.

La ley 26.737, en su artículo 14 inc. c) prevé que los únicos que podrán tramitar el certificado serán los escribanos o autoridad judicial interviniente, no obstante el Decreto Nacional que la reglamenta, en su artículo 14 establece que la solicitud será efectuada por los interesados o profesionales intervinientes y la Disposición 1/2013 en su artículo 10 dispone: *"podrá ser tramitado por personas físicas, apoderados, representantes legales o escribanos intervinientes en la operación, que cuenten con facultades suficientes para ello"*.

²² Ob Cit. Nº 5



Consejo Federal del Notariado Argentino

Esta sucesión de imprecisiones provoca un poco de incertidumbre a la hora de conocer quienes, concretamente, son los sujetos legitimados para la solicitud del certificado, no obstante, no tenemos dudas que el escribano si lo está ya que expresamente consta en la nómina de los artículos en juego.

El trámite consiste en completar una solicitud vía internet en la página www.jus.gov.ar/tierras-rurales.aspx y luego remitido vía postal a la sede del REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES, debiendo ser firmado por el solicitante en todas sus páginas y en caso de ser un particular, deberá su firma estar certificada por escribano y legalizada²³. A ello debe agregarse un duplicado del plano catastral y un informe de dominio del o los inmuebles involucrados.

En el anexo II de la Disposición 1/2013 se detallan los datos que obligatoriamente deben completarse en el formulario, al que nos remitimos por su extensión.

Una vez ingresado el trámite se recibirá por mail una clave y contraseña para poder hacer, vía internet, el seguimiento del mismo, todo previo pago de las tasas administrativas previstas. El Registro previa verificación del cumplimiento de todos los requisitos legales, expedirá el certificado de habilitación con firma digital²⁴.

VIII. EL NOTARIO

En este apartado comentaremos el protagonismo que tiene el escribano en todo lo referente a tierras rurales y sus consecuencias, no solo sobre el instrumento sino en relación a su responsabilidad ya que en el tema en estudio, va más allá de la normal y habitual responsabilidad funcional.

²³ El ARTICULO 11 de la Disposición 1/2013 textualmente reza: “El Formulario de “Solicitud de Certificado de Habilitación” deberá ser suscrito en todas sus fojas por el solicitante. En el caso que el solicitante fuere un particular, su firma deberá ser certificada por escribano público con legalización del colegio de escribanos de la jurisdicción correspondiente a la ubicación del inmueble.” Esta expresión trajo mucha inquietud a la Comisión de Tierras Rurales del Consejo Federal del Notariado Argentino ya que provocaría muchos inconvenientes, se comunicó a la Dirección del Registro de Tierras Rurales quien manifestó ser un error, aguardando aún alguna Disposición que la modifique.



Consejo Federal del Notariado Argentino

En primer lugar pesa sobre el notario la calificación del acto a efecto de determinar si el acto está o no alcanzado por la previsiones de la ley. Una vez ello resuelto, si se está dentro de una excepción deberá compilar toda la documentación respaldatoria, guardarla e incorporarla al protocolo ante eventuales inspecciones; de lo contrario deberá solicitar el correspondiente certificado de habilitación tal como se detalló en el apartado anterior, mas todos los demás tramites pre-escriturarios habituales y que son de rigor como en cualquier otra operación inmobiliaria, celebrando el acto durante la vigencia del certificado, de todo lo cual deberá dejar constancia en el cuerpo de la escritura.

Celebrado el acto, deberá realizar todos los trámites post-escriturarios habituales más informar al Registro Nacional de Tierras Rurales todos y cada uno de los actos cuyo objeto sean tierras rurales y los adquirentes sean extranjeros sin importar si constituyen o no excepciones y además las operaciones donde extranjeros venden sus tierras rurales a nacionales. Este deber de informar surge de los artículos 14 Decreto 274/2012 y 14 Disposición 1/2013 y se cumple enviando un formulario previsto al efecto por correo estando actualmente trabajando el Registro para que se pueda completar y enviar mediante su página web.

Ante cualquier incumplimiento de los otorgantes y/o los profesionales intervinientes en las operaciones comprendidas por la ley, su reglamentación y/o la Disposición, respecto de las obligaciones indicadas en dichas normas serán pasibles de las siguientes sanciones:

a) **Apercibimiento:** Sólo será aplicada para faltas consideradas leves, siempre que no se verifiquen infracciones antecedentes dentro de los dos (2) años inmediatos anteriores.

b) **Multa:** Por un monto equivalente hasta el uno por ciento (1%) del valor de la operación o de la valuación fiscal del inmueble, la que resulte mayor, a la que corresponda la infracción.

²⁴ Para evacuar cualquier duda con respecto al trámite, existe un Guia de trámites que puede



Consejo Federal del Notariado Argentino

c) Inhabilitación especial de seis (6) meses a dos (2) años para solicitar la expedición de los certificados de habilitación ante el Registro Nacional de Tierras Rurales, aplicable a los profesionales intervinientes, que incumplan las obligaciones legales y reglamentarias, independientemente de la aplicación de otras sanciones.

Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones indicadas precedentemente, el Registro Nacional de Tierras Rurales pondrá en conocimiento de las autoridades administrativas, judiciales o de los respectivos colegios profesionales que correspondan, las faltas o incumplimientos que verifique en el ejercicio de sus funciones.

El titular del Registro Nacional de Tierras Rurales podrá delegar en los integrantes del Cuerpo de Inspectores la actuación en sede administrativa o judicial en procura del cumplimiento de la ley.

Independientemente de estas sanciones el artículo 7 de la ley dispone “Todos los actos jurídicos que se celebren en violación a lo establecido en la presente ley serán de nulidad total, absoluta e insanable, sin derecho a reclamo indemnizatorio alguno en beneficio de los autores y partícipes del acto antijurídico. A los efectos de esta disposición se considerarán partícipes quienes hicieran entrega de las tierras u otorgaren instrumentos, públicos o privados, que conformaren el obrar antijurídico, los que responderán en forma personal y solidaria con su patrimonio por las consecuencias dañosas de estos actos.”

Con relación al acto celebrado, lo fulmina con la nulidad que es absoluta ya que el bien jurídico protegido de orden público. Con relación a la responsabilidad por la celebración del acto nulo, la ley impide a los autores o partícipes del acto reclamarse por daños, entendiendo que son partícipes quienes hicieran entrega de las tierras u otorguen los respectivos instrumentos, públicos o privados, los que responderán en forma personal y solidaria con su patrimonio por las consecuencias dañosas. Estas



Consejo Federal del Notariado Argentino

consecuencias dañosas, como no pueden ser las que hipotéticamente se hayan causado entre los co-contratantes, serán las causadas a terceros²⁵.

La ley, cuando habla en su artículo 7 de partícipe, entiende que son quienes otorguen los instrumentos públicos o privados y si bien los que otorgan son las partes y el escribano es quien autoriza, estará el notario comprendido dentro del alcance de partícipe? Entendemos que, en tanto y en cuanto la actuación del escribano sea de buena fe y observando una conducta diligente, cumpliendo con todas las obligaciones a su cargo, no se lo puede calificar como partícipe, pero si actuó en connivencia con las partes y a sabiendas del acto nulo que celebraba, entendemos que entra dentro de la calificación de partícipe.

Para ejemplificar la cuestión pensamos en la simulación ilícita prevista en el artículo 6 de la ley, si el escribano desconocía la interposición de persona física o jurídica argentina que realizó la compra no le cabe responsabilidad alguna, situación completamente diferente sería, si conocía o colaboró con la simulación.

IX CONCLUSIONES²⁶

Adherimos plenamente al espíritu y objetivo de la Ley que es la de limitar la adquisición por extranjeros de tierras rurales, más allá que podemos tener distintos puntos de vista con respecto a su redacción y algunos ítems que no nos resultan del

²⁵ En igual sentido **CORNEJO, Américo Atilio** "Restricciones a las personas extranjeras para la posesión de tierras rurales" La Ley 17/08/2012, 1 "La única interpretación que permite conciliar ambas previsiones es la siguiente: entre quienes han sido autor del acto nulo o partícipe del mismo, uno de los cuales es quien entrega las tierras u otorgare el instrumento público o privado, que conformare el obrar antijurídico, no hay posibilidad de reclamo de daños. Sólo los terceros ajenos a la ilicitud del acto podrían reclamarle daños. Sería el caso, por ejemplo, de terceros alcanzados por el efecto retroactivo de la nulidad e incluso de alguna de las partes, si acredita debidamente que desconocía que la otra parte estaba comprendida en la prohibición."

²⁶ Las conclusiones son de autoría del Notario Daniel Pardo, Colegio de Escribanos de Santa Fe, 2ª Circunscripción - Rosario



Consejo Federal del Notariado Argentino

todo claros. La normativa trata a la tierra rural y a los cuerpos de agua como recursos estratégicos.

Es muy importante la creación de un Registro Nacional de Tierras Rurales, que contiene y sistematiza toda la información del país relacionada con la propiedad rural y su composición por nacionalidades. Es un trabajo enorme el que se ha realizado y esto lo vemos como muy positivo, pero también pensamos que estos datos deberían estar disponibles para los notarios, actores fundamentales en el cumplimiento de la ley y en la actualización de la base de datos. Si como escribanos tuviéramos la información disponible, se evitaría solicitar certificados de habilitación que *ab initio* serían rechazados por falta cupo.

Un tema que se prestará a distintas interpretaciones según cada jurisdicción, será determinar los “cuerpos de agua, de envergadura y permanentes”, hasta tanto se realice el inventario definitivo de los mismos.- (Dicho inventario también tendrá que estar disponible para el Notariado.)

Es un largo camino por recorrer en ese sentido, pero entendemos que ya comenzamos a transitarlo a partir del dictado de la normativa analizada. En este aspecto, tendrán que trabajar de manera conjunta la Nación, las Provincias y los Municipios.-

Una tarea no menor será unificar los criterios y mecanismos para determinar si una sociedad es extranjera o nacional, siendo necesario implementar políticas conjuntas entre el Registro Nacional de Tierras Rurales y los Registros Públicos de Comercio de las distintas jurisdicciones.

Cabe destacar la facultad de calificación que la ley nos confiere a los escribanos, al momento de ser requeridos para autorizar un acto cuyo objeto sean inmuebles rurales. Es esencial la actividad del notario para que el sistema funcione, dado que la violación de la normativa acarrea la nulidad absoluta de los actos. Es un desafío más, no solo para el Notariado Argentino que siempre supo adaptarse a las exigencias de



Consejo Federal del Notariado Argentino

los nuevos tiempos, sino también para los distintos actores e instituciones creadas por la legislación analizada.

BIBLIOGRAFÍA

- 1) **ABELLA, Adriana N.** Exposición en el LXIII Seminario L Moreira - Junio 2012
- 2) **ACOSTA, Juan F.** *“La nueva ley de tierras”* La Ley, 16/07/2012, 1
- 3) **ANAYA, Gonzalo Luis.** *“Incógnitas de la materia societaria en la Ley de Tierras 26.737”* ED, (248) – 16/08/2013 Nro 13.060, Publicado en 2012.
- 4) **CORNEJO, Américo Atilio.** *“Restricciones a las personas extranjeras para la posesión de tierras rurales”*
- 5) **LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J.** *“FIDEICOMISO, LEASING, LETRAS HIPOTECARIAS, CONSTRATOS DE CONSUMICIÓN”* Zavallía Editores. Buenos Aires, 1996
- 6) **MARTÍN, María Rosa del Milagro – LALANNE, María Luján** *“Distintos enfoques del “Régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión y tenencia de las tierras rurales””* ED, 31 de Agosto de 2012
- 7) **NISSEN, Ricardo A,** *“Curso de Derecho Societario”* AD-HOC S.R.L. Villela Editor, Bs. As Abril, 2000
- 8) **REIGADA, Javier.** *“La compra de tierras por parte de extranjeros”* DJ. 28/03/2012, 93