



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 357 2026-2027

PROYECTO DE LEY

**El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires
sancionan con fuerza de**

LEY

CAPITULO I

Ámbito territorial y personal de aplicación de la ley

ARTICULO 1º: La presente ley rige en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires, con carácter de orden público.

Debe ser observada según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno provincial y municipal, y se aplicará a todas las personas físicas y jurídicas que, por sí o por interpósita persona, posean tierras rurales, sea para usos o producciones agropecuarias, forestales, turísticas u otros usos.

A los efectos de la presente ley se entenderá por tierras rurales a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino.

CAPITULO II

Objeto

ARTICULO 2º: 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.



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 357 2026-2027

CAPITULO III

De los límites al dominio extranjero sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales

ARTICULO 3º: A los efectos de la presente 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:

- a) Personas físicas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en territorio de la Nación Argentina, con las excepciones establecidas en el artículo 4º de la presente ley;
- b) Personas jurídicas, según el marco previsto en el artículo 32 del Código Civil, 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. Toda modificación del paquete accionario, por instrumento público o privado, deberá ser comunicada por la persona jurídica al Registro Provincial de Tierras Rurales, dentro del plazo de treinta (30) días de producido el acto, a efectos del contralor del cumplimiento de las disposiciones de la ley. Asimismo quedan incluidas en este precepto:

- 1. 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.
- 2. Aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que sin acreditar formalmente calidad de socios actúan en una sociedad como si lo fueren.
- 3. Las sociedades que hayan emitido obligaciones negociables o debentures y ello permita a su legítimo tenedor acrecer en sus tenencias accionarias o convertirlas 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



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

Corresponde a E 357 2026-2027

físicas o jurídicas extranjeras, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley.

4. 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.
 5. 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;
- c) Personas jurídicas de derecho público de nacionalidad extranjera;
 - d) 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) de este artículo.

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

- 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.

ARTICULO 5º: 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.

ARTICULO 6º: Queda prohibida toda interposición de personas físicas de nacionalidad argentina, o de personas jurídicas constituidas en nuestro país, a los



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 357 2026-2027

finde de configurar una titularidad nacional figurada para infringir las previsiones de esta ley. Ello se considerará una simulación ilícita y fraudulenta.

ARTICULO 7º: 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. La autoridad de aplicación está facultada a examinar los actos jurídicos conforme su naturaleza real, sin sujetarse al nombre que le impongan las partes otorgantes.

ARTICULO 8º: Se establece en el quince por ciento (15%) el límite a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio provincial, respecto de las personas y supuestos regulados por este capítulo. Dicho porcentual se computará también sobre el territorio del Partido, municipio, o entidad administrativa equivalente en que esté situado el inmueble rural.

ARTICULO 9º: En ningún caso las personas físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, podrán superar el treinta por ciento (30%) del porcentual asignado en el artículo precedente a la titularidad o posesión extranjera sobre tierras rurales.

ARTICULO 10: Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 ha) en la zona núcleo, o superficie equivalente, según la ubicación territorial.

Esa superficie equivalente será determinada por el Consejo Provincial 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 Partido 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



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 357 2026-2027

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.

ARTICULO 11: A los fines de esta ley y atendiendo a los Tratados Bilaterales de Inversión (TBI) suscriptos por la República Argentina o convenios provinciales y que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta ley, no se entenderá como inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país receptor.

ARTICULO 12: Los propietarios o poseedores de tierras rurales, personas físicas o jurídicas, que invistan la condición de extranjeros, deberán dentro del plazo de ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la reglamentación de la presente ley, proceder a la denuncia ante el Registro Provincial de Tierras Rurales, previsto por el artículo 14, de la existencia de dicha titularidad o posesión.

ARTÍCULO 13: Para la adquisición de un inmueble rural ubicado en zona declarada de seguridad por una persona comprendida en esta ley, se requiere el consentimiento previo del Gobernador de la Provincia de Buenos Aires.

CAPITULO IV

De la Registración de Tierras Rurales

ARTÍCULO 14: El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, será la autoridad de aplicación registral con las siguientes funciones específicas:

- 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 competentes la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones;



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

Corresponde a E 357 2026-2027

- 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;
- 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.

ARTICULO 15: Se dispone la realización de un relevamiento catastral, dominial y de registro de personas jurídicas que determine la propiedad y la posesión de las tierras rurales, conforme las disposiciones de la presente ley, el que se realizará dentro del término de ciento ochenta (180) días de sancionada la presente.

CAPITULO V

Del Consejo Interministerial de Tierras Rurales

ARTICULO 16: Créase el Consejo Interministerial de Tierras Rurales de la Provincia de Buenos Aires, el que será presidido por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y conformado por el Ministerio de Desarrollo Agrario, el Ministerio de Ambiente, el Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Seguridad, el que tendrá las siguientes funciones:

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

ARTÍCULO 17: La presente ley no afecta derechos adquiridos y sus disposiciones entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación.

ARTICULO 18: Cláusula transitoria: toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación y extensión temporal que



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 357 2026-2027

le impongan las partes, a favor de personas físicas o jurídicas extranjeras en los términos del artículo 3°, que se realice en el período comprendido entre la entrada en vigencia de la ley y su reglamentación por el Poder Ejecutivo, queda alcanzada por las disposiciones de la presente ley y sujeta a las consecuencias previstas en el artículo 7°.

ARTICULO 19: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS

La Ley 26.737 que dispone el “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales” fue sancionada por el Congreso Nacional el 22 de diciembre de 2011; tiene por objeto 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, sin afectar derechos adquiridos.

La misma establece las siguientes limitaciones: los extranjeros no pueden ser titulares del dominio o poseer más del 15 % de las tierras rurales en todo el territorio nacional o en el territorio de la respectiva provincia, municipio o entidad administrativa equivalente en que esté situado el inmueble; las personas de una misma nacionalidad extranjera no pueden ser titulares o poseer tierras rurales que representen más del 30 % dentro del 15 % antes mencionado; una misma persona extranjera no puede ser propietaria o poseer más de mil hectáreas en la zona núcleo argentina (norte de la provincia de Buenos Aires y sur de las provincias de Córdoba y Santa Fe) o una superficie equivalente a ella; los extranjeros no pueden ser titulares de tierras que contengan o sean ribereñas de “cuerpos de agua de envergadura y permanentes” (tales como ríos, mares, lagos, etc.).

La ley considera “extranjeros” no solo a personas físicas de nacionalidad extranjera, sino también a empresas con más del 51% de capital extranjero, empresas controladas en más del 25% por capital extranjero, y otros vehículos societarios como fideicomisos o sociedades de hecho con participación extranjera significativa. Y establece excepciones para aquellas personas que cuenten con diez años de residencia continua, permanente y comprobada en el país; las que tengan hijos argentinos y demuestren una residencia permanente, continua y comprobada en el



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

Corresponde a E 357 2026-2027

país de cinco años; y a aquellas que se encuentren unidas en matrimonio con ciudadano/a argentino/a con cinco años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestren residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.

Asimismo prohíbe la titularidad o posesión por parte de las personas extranjeras de los inmuebles que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes y los ubicados en zonas de seguridad de frontera, con las excepciones y procedimientos establecidos por el Decreto-ley 15.385/1944 modificado por la Ley 23.554. Para la adquisición de un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por parte de una persona comprendida por dicha norma se requiere el consentimiento previo y expreso del Ministerio del Interior.

Por último, la legislación establece que todos los actos que se celebren en violación a lo establecido en la ley serán nulos de nulidad absoluta. Se consideran partícipes quienes hicieren entrega de tierras u otorgaren instrumentos públicos o privados que conformen el obrar antijurídico, y responderán en forma personal y solidaria.

El gobierno nacional del Presidente Javier Milei ha intentado derogar esta norma desde los inicios de su gestión. Primero lo hizo a través del artículo 154 del DNU 70/2023, pero el mismo fue declarado inconstitucional por la Cámara Federal de La Plata en marzo de 2024. Actualmente dicho artículo no está vigente y la cuestión de su constitucionalidad se halla en manos de la Corte Suprema de Justicia.

En diciembre de 2025 el Poder Ejecutivo anunció que preparaba un proyecto de ley de acuerdo a lo sugerido por el Consejo de Mayo. En virtud de ello, el 27 de marzo de 2026 el Poder Ejecutivo envió al Congreso un proyecto de ley bajo el pomposo -y engañoso- nombre de “Inviolabilidad de la propiedad privada” (cabe recordar que la inviolabilidad de la propiedad privada no requiere de ley alguna ya que se encuentra consagrada en el artículo 17 de la Constitución Nacional), proyecto que, entre otros aspectos, propone una modificación sustancial del régimen de titularidad de tierras rurales por parte de extranjeros.

El mismo propone cambios en el régimen de expropiaciones, modificaciones en los procesos de desalojos y reformas a diversas leyes, como la de tierras rurales y la de manejo del fuego. El objetivo, según el proyecto, es “eliminar restricciones ilegítimas que limitan el contenido esencial del derecho de propiedad, fortalecer su protección y profundizar en el camino de promover la seguridad jurídica”. Detrás de ese supuesto y falso propósito se esconde, entre otros barbarismos jurídicos, la



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 357 2026-2027

eliminación de una de las herramientas que la Argentina construyó para proteger su territorio, sus recursos estratégicos y sus zonas sensibles: la Ley 26.737 de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales. El proyecto no solo elimina los límites que hoy impiden la concentración extranjera de tierras rurales, sino que flexibiliza restricciones sobre áreas sensibles y desarma el marco legal que durante años permitió preservar el control nacional sobre una parte sustancial de nuestro territorio. En contrapartida, introduce una prohibición a la propiedad o posesión de tierras rurales por parte de Estados extranjeros y entidades vinculadas, aunque establece que la autoridad de aplicación podrá exceptuar incluso a los Estados extranjeros si presentan “un plan de inversiones que sirva al interés público y no constituya un riesgo a la seguridad y soberanía nacional”. El actual vocero Ravier expresó que la ley busca dejar de criminalizar a los extranjeros que quieran comprar tierra en el país (Sic).

En abril de 2026 el proyecto comenzó a ser tratado en el Senado Nacional y el 20 de mayo las Comisiones de Asuntos Constitucionales y de Legislación Laboral emitieron un dictamen de mayoría y el pleno de la Cámara se dispone a tratarlo en unos días.

El proyecto cuenta con el rechazo de la mayoría de los argentinos de acuerdo a una reciente encuesta publicada por Zubán Córdoba. El 77% está de acuerdo con mantener los límites legales, el 16,5% apoya el proyecto del gobierno y el 6,3% no tiene opinión sobre la cuestión. También se ha pronunciado en contra, por distintas razones, la máxima jerarquía de la Iglesia Católica, señalando “su “profunda preocupación” por cuanto, en opinión de los obispos, “atenta contra la soberanía de nuestra tierra, de nuestros alimentos, de nuestros bienes comunes y el derecho de los pueblos a autodeterminarse”. La posición de los obispos -que ahora se reitera- ya había sido explicitada en una carta abierta a los legisladores el pasado 16 de junio, la cual lleva las firmas de Caritas, Pastoral Social y ENDEPA (Pastoral Aborigen), y en la que los obispos ya habían señalado que “nuestra preocupación se fundamenta en que este proyecto, entre otras cosas, deja sin efecto las limitaciones vigentes para la compra de tierra por parte de extranjeros -personas físicas o empresas- y, en particular, la posibilidad ilimitada de acceder a aquellas ligadas a reservas de agua y otros bienes”. Frente al anuncio del inminente tratamiento del proyecto de ley, los obispos católicos hicieron un nuevo llamado a los legisladores que participen del debate para pedirles que “sus decisiones estén guiadas por el bien común y el futuro de las generaciones venideras, antes que por intereses particulares”.



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

Corresponde a E 357 2026-2027

De acuerdo al trabajo de investigadores de Conicet del Instituto de Estudios Sociales y Humanos y de la Universidad de Buenos Aires realizado a fines de 2025, más de 13 millones de hectáreas -casi el 5% del territorio nacional, una superficie similar a Inglaterra- pertenecen a firmas o Estados extranjeros. Al analizar por departamentos, 36 distritos ya lo exceden. Casos críticos se registran en Lacar (Neuquén), General Lamadrid (La Rioja), Molinos y San Carlos (Salta), donde la extranjerización supera el 50%. También hay altos porcentajes en zonas estratégicas del río Paraná. ¿En manos de quiénes están esas tierras? Según los investigadores, los ciudadanos de Estados Unidos encabezan el ranking con 2,7 millones de hectáreas, seguidos por los de Italia y España.

El territorio es uno de los componentes constitutivos del Estado Nación y el proyecto del gobierno implica centralmente la renuncia del estado a su soberanía territorial. Las tierras rurales no son zonas abandonadas e inútiles: concentran bienes estratégicos como agua dulce, biodiversidad, minerales y corredores logísticos, todas cosas claves en un contexto global de crisis climática y alimentaria, lo que explica que haya tanto interés en desregular su compra y venta y entregar los recursos al mejor postor, sin importar las consecuencias que esto tenga a nivel ambiental, comunitario y de soberanía. Este proyecto no es inocente, hay que analizarlo en un contexto de retroceso normativo a nivel ambiental, atravesado por la modificación de la ley de glaciares y por la aprobación del RIGI que funciona como complemento de la flexibilización sobre tierras rurales. Y también hay que entenderlo en el contexto global, en el cual los líderes mundiales se están repartiendo los roles y buscando proveerse de recursos estratégicos como son los minerales y el agua, de cara a la crisis climática. Tal como advirtiera en reiteradas oportunidades el General Juan Domingo Perón, “las grandes potencias vendrán por nuestros recursos naturales”, utilizando a la Argentina y América Latina como reserva de las necesidades estratégica y económicas de los Estados centrales y en perjuicio de nuestros pueblos.

Además se afectarían muchísimas cuestiones de la vida de los ciudadanos comunes, ya que la extranjerización en zonas sumamente atractivas en términos inmobiliarias y turísticos va generando la imposibilidad de que muchos ciudadanos argentinos puedan acercarse porque va elevando el costo del nivel de vida de toda la región y se dificulta u obstruye el acceso a los propios argentinos.

Este proyecto implica la pérdida de soberanía territorial y la virtual deserción del Estado como órgano de control y protección del territorio frente a los intereses foráneos. Es por ello que es necesario que este Senado manifieste su más enérgico



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 357 2026-2027

repudio frente a la entrega del patrimonio de todos los argentinos y salvaguarde mediante ley su propio territorio. A este último fin propende el presente.

La Provincia de Buenos Aires ejerce de manera inalienable el dominio originario sobre los recursos naturales existentes en su territorio, en estricto cumplimiento con lo establecido en el artículo 124 de la Constitución Nacional. Este mandato constitucional no solo ratifica la soberanía provincial sobre sus bienes naturales, sino que exige la implementación de un marco normativo adaptado a las realidades productivas, ambientales y sociales de nuestro suelo. En este sentido, el presente proyecto busca consolidar una gestión estratégica de dichos recursos, garantizando que su aprovechamiento se traduzca en un desarrollo sostenible, la protección del patrimonio ambiental y el bienestar integral de las y los bonaerenses.

Por todo lo expuesto, solicito a las/los Señoras/es Senadoras/es a acompañar con su voto el presente proyecto.