



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

L E Y

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL DOMINIO PROVINCIAL SOBRE LA
PROPIEDAD, POSESIÓN O TENENCIA DE LAS TIERRAS RURALES

CAPÍTULO I

Ámbito territorial y personal de aplicación de la ley

ARTÍCULO 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 municipales, por las autoridades del gobierno provincial y municipal, y se aplicará a todas las personas humanas 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.

CAPÍTULO II

Objeto y principios rectores

ARTÍCULO 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 humanas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

c) Establecer un relevamiento sobre la modalidad de uso de la tierra de conformidad a lo prescripto en el Decreto Ley 10.081/83 Código Rural, la Ley N° 11.723 Ley Integral del Ambiente y el Decreto Ley N° 8.912/77 Ley de Uso del Suelo, aspirando a la protección del ambiente, el desarrollo sostenible y una adecuada explotación productiva.

ARTÍCULO 3°: La interpretación y aplicación de la presente ley se regirá por los principios de soberanía territorial, interés público provincial, función social y ambiental de la propiedad, arraigo, desarrollo productivo, soberanía alimentaria, protección de los recursos naturales, prevención de la concentración y extranjerización de la tierra, transparencia registral y no regresividad en materia de derechos.

ARTÍCULO 4°: El derecho de propiedad será reconocido y protegido conforme la Constitución Nacional y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, sin que pueda ser interpretado como un derecho absoluto ni ejercido en contradicción con su función social, productiva, ambiental y territorial.

Ninguna disposición vinculada a la protección de la propiedad privada podrá ser invocada para impedir, neutralizar o restringir el ejercicio de las competencias provinciales en materia de ordenamiento territorial, ambiente, catastro, registro inmobiliario, uso del suelo, protección de recursos naturales, producción de alimentos, acceso justo al hábitat y defensa del interés público provincial.

CAPÍTULO III

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

ARTÍCULO 5°: 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 humanas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en territorio de la Nación Argentina, con las excepciones establecidas en el artículo 7° de la presente ley;



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

b) Personas jurídicas, según el marco previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, constituidas conforme las leyes societarias de la Nación Argentina o del extranjero, cuyo capital social, independientemente de la proporción accionaria, implique el manejo de voluntad societaria, sea de titularidad de personas humanas o jurídicas de nacionalidad extranjera. 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 días de producido el acto, a efectos de controlar el 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 extranjera, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley, que cuente con los votos necesarios para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario.
- 2) Aquellas personas humanas 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 que se les permita formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, y se trate de personas humanas 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 humanas o jurídicas extranjeras en porcentaje que implique manejo de la voluntad societaria.
- 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 regulada o no en el país o que se regule en el futuro, cuando en ellas participen personas humanas o jurídicas extranjeras en porcentaje que suponga el manejo de la voluntad societaria;

c) Personas jurídicas de derecho público de nacionalidad extranjera;



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

d) Simples asociaciones en los términos del artículo 187 del Código Civil y Comercial o sociedades de hecho, en iguales condiciones respecto de su capital social, a las previstas en el inciso b) de este artículo.

ARTÍCULO 6°: A los efectos de la presente ley, deberá identificarse el beneficiario final de toda persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, sociedad controlante, sociedad vinculada, agrupamiento empresario o instrumento contractual que adquiera, posea, explote, administre o controle tierras rurales en la Provincia.

Se entenderá por beneficiario final a la persona humana que, directa o indirectamente, posea, controle, administre, usufructúe, explote o se beneficie económicamente de tierras rurales, cualquiera sea la estructura jurídica utilizada.

ARTÍCULO 7°: Quedan exceptuadas de la aplicación de la presente ley, las siguientes personas humanas de nacionalidad extranjera:

- a) Aquellas que cuenten con diez años de residencia continua, permanente y comprobada en el país, independientemente de la Provincia;
- b) Los que tengan hijos argentinos y demuestren una residencia permanente, continua y comprobada en el país de cinco años;
- c) 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 demuestre residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.

ARTÍCULO 8°: La reglamentación determinará los requisitos que deberán observar las personas humanas 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.

ARTÍCULO 9°: Queda prohibida toda interposición de personas humanas de nacionalidad argentina, o de personas jurídicas 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.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

ARTÍCULO 10: 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.

ARTÍCULO 11: Se establece en el quince por ciento 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 en que esté situado el inmueble rural.

ARTÍCULO 12: En ningún caso las personas humanas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, podrán superar el treinta por ciento del porcentual asignado en el artículo precedente a la titularidad o posesión extranjera sobre tierras rurales.

ARTÍCULO 13: Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas en la zona núcleo, o superficie equivalente determinada por la reglamentación provincial, según corresponda a la ubicación territorial.

Esa superficie equivalente será determinada por el Poder Ejecutivo Provincial, atendiendo a los siguientes parámetros:

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



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

- c) 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.

ARTÍCULO 14: La Zona Núcleo en la Provincia de Buenos Aires comprende los partidos de Leandro N. Alem, General Viamonte, Bragado, General Arenales, Junín, Alberti, Rojas, Chivilcoy, Chacabuco, Colón, Salto, San Nicolás, Ramallo, San Pedro, Baradero, San Antonio de Areco, Exaltación de la Cruz, Capitán Sarmiento, San Andrés de Giles, Pergamino, Arrecifes y Carmen de Areco.

ARTÍCULO 15: Se prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes por parte de las personas extranjeras definidas en el artículo 5° de la presente ley.

CAPÍTULO IV
Zonas de protección territorial estratégica

ARTÍCULO 16: Serán consideradas zonas de protección territorial estratégica aquellas vinculadas a cuencas hídricas, humedales, islas, costas, áreas naturales protegidas, reservas, zonas de producción de alimentos, cinturones hortícolas, áreas periurbanas, suelos de valor ambiental, territorios de agricultura familiar, zonas con conflictos dominiales relevados por organismos públicos y áreas afectadas a políticas de hábitat, integración socio urbana o planificación territorial provincial o municipal.

ARTÍCULO 17: En las zonas de protección territorial estratégica, toda adquisición, transferencia, cesión de derechos, constitución de derechos reales, fideicomiso, modificación societaria, arrendamiento de largo plazo o cualquier otro acto jurídico que implique dominio, posesión, tenencia, control o aprovechamiento económico por parte de personas humanas o jurídicas extranjeras requerirá autorización previa de la autoridad de aplicación provincial.

ARTÍCULO 18: La autoridad de aplicación deberá denegar la autorización cuando la operación pueda afectar el acceso al agua, la soberanía alimentaria, la producción local de alimentos, la agricultura familiar, el arraigo de comunidades locales, la preservación de recursos naturales, el equilibrio ambiental, la planificación territorial municipal o provincial, o cuando favorezca procesos de



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

concentración económica, especulación inmobiliaria, uso improductivo de la tierra o control indirecto extranjero sobre bienes estratégicos.

CAPÍTULO V

Obligaciones de información

ARTÍCULO 19: Los propietarios o poseedores de tierras rurales, personas físicas o jurídicas, que invistan la condición de extranjeros, deberán dentro del plazo de ciento ochenta días, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, proceder a la denuncia ante el Registro Provincial de Tierras Rurales, previsto por el artículo 20, de la existencia de dicha titularidad o posesión.

CAPÍTULO VI

Del Registro Provincial de Tierras Rurales

ARTÍCULO 20: Créase el Registro Provincial de Tierras Rurales 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 provinciales competentes en registración inmobiliaria, catastro, tributaria 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;
- 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.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

e) El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires no tomará razón de los instrumentos traslativos de dominio que no se adecuen a la presente ley.

f) Identificar el beneficiario final de toda persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, sociedad controlante, sociedad vinculada, agrupamiento empresario o instrumento contractual que posea, explote, administre o controle tierras rurales en la Provincia.

ARTÍCULO 21: La falta de identificación del beneficiario final impedirá la emisión del certificado de habilitación y la inscripción registral del acto correspondiente.

ARTÍCULO 22: Se dispone la realización de un relevamiento catastral, dominial y de registro de personas jurídicas que determine la propiedad, la posesión, el uso y/o destino de las tierras rurales, conforme las disposiciones de la presente ley, el Decreto Ley 10.081/83 Código Rural, la Ley N° 11.723 Ley Integral del Ambiente y el Decreto Ley N° 8.912/77 Ley de Uso del Suelo, que se realizará dentro del término de noventa días de la creación y puesta en funcionamiento del Registro Provincial de Tierras Rurales.

ARTÍCULO 23: Encomiéndose al Registro Provincial de Tierras Rurales requiera toda la información referida a titulares dominiales extranjeros al organismo residual del Registro Nacional de Tierras Rurales o en su defecto al Ministerio de Justicia de la Nación, sea personas humanas o personas jurídicas extranjeras en los términos de la presente norma.

ARTÍCULO 24: El Poder Ejecutivo determinará la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 26: Comuníquese al Poder Ejecutivo.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

FUNDAMENTOS

La Ley 26.737 de Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia} a de las Tierras Rurales fue sancionada por amplia mayoría el 22 de diciembre de 2011.

La Ley 26.737 también conocida como Ley de Tierras fue impulsada por la ex presidenta Cristina Fernández de Kirchner teniendo en cuenta la importancia geopolítica de los recursos naturales en el Siglo XXI.

Entre los fundamentos del Mensaje enviado por el Poder Ejecutivo Nacional el 27 de abril de 2011 se mencionó la cuestión de la seguridad alimentaria debido al aumento de la población global. Según datos de ONU alcanzó los 8000 millones de habitantes el pasado 22 de noviembre de 2022 y la previsión de alcanzar los 9000 millones de habitantes a nivel global para el año 2037.

Según FAO, el land grabbing o acaparamiento de tierras es una problemática que incide en la seguridad alimentaria de los países en tanto afecta la disponibilidad de recursos naturales para la producción de alimentos.

Los datos publicados por el Registro Nacional de Tierras Rurales dan cuenta de 834.421 hectáreas extranjerizadas en la Provincia de Buenos Aires y representan un 2.89% de extranjerización de la tierra rural a nivel provincial.

No resulta menor mencionar que hay dos partidos de la provincia de Buenos Aires linderos al Río Paraná de extrema importancia geopolítica y económica que exceden notablemente el 15% de extranjerización que establece la Ley de Tierras y se hace necesario frenar el proceso de extranjerización; existiendo un 24,8% de tierra rural extranjerizada en el partido de Zárate y un 50,2% de tierra rural extranjerizada en Campana.

La Ley de Tierras adopta el concepto de zona núcleo para el cálculo de las equivalencias y equiparar distintas zonas del país, y el decreto reglamentario define como parte de la zona núcleo a los partidos de Leandro N. Alem, General Viamonte, Bragado, General Arenales, Junín, Alberti, Rojas, Chivilcoy, Chacabuco, Colón, Salto, San Nicolás, Ramallo, San Pedro, Baradero, San Antonio de Areco, Exaltación de la Cruz, Capitán Sarmiento, San Andrés de Giles, Pergamino, Arrecifes y Carmen de Areco en la Provincia de Buenos Aires.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

La Provincia de Buenos Aires determina el 38,9% de las exportaciones respecto del total nacional y el 52,6% respecto de la región pampeana, según datos del año 2023 del IDEPI- UNPAZ.

La Resolución 281/2023 del Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires aprobó la Estrategia Provincial para el Sector Agroalimentario (EPSA) en la que se da cuenta de la jurisdicción de Buenos Aires como la del mayor peso relativo en Argentina respecto de la actividad económica, representando el 35,4% del producto geográfico nacional.

La Provincia es la principal productora de carnes y granos, al tiempo que cuenta con un alto nivel de tecnología en la industria transformadora de materias primas, que constituye la mayor parte de su producto.

La Provincia de Buenos Aires conserva la competencia catastral, registral y de administración tributaria de los inmuebles.

El pasado 20 de diciembre de 2023 se publicó el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 que en su artículo 154 deroga la Ley 26.737 de Tierras Rurales sin que la norma esgrima fundamentos suficientes de la medida.

La ciudadanía en diferentes instancias judiciales ha planteado la inconstitucionalidad del Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 70/2023 y hasta tanto la justicia se expida definitivamente sobre el fondo de la cuestión se hace necesario velar por los intereses de los y las bonaerenses, y en consecuencia de los argentinos y argentinas.

Tal como reza la Constitución Nacional, en su artículo 124, los recursos naturales pertenecen al dominio originario de las provincias.

Las provincias, conforme lo establece el artículo 121 de la Constitución Nacional, conservan todo el poder no delegado expresamente a la Nación.

La Provincia de Buenos Aires ejerce el dominio eminente sobre el ambiente y los recursos naturales de su territorio incluyendo el subsuelo y el espacio aéreo correspondiente, el mar territorial y su lecho, la plataforma continental y los recursos naturales de la zona económica exclusiva, con el fin de asegurar una gestión ambientalmente adecuada según lo establece la Constitución Provincial en su



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

artículo 28, constituyendo el ejercicio de ese dominio eminente la potestad de regular la adquisición de tierras rurales en territorio provincial.

Regular la extranjerización de la tierra rural en el territorio bonaerense representa un asunto de interés público y general de la Provincia de Buenos Aires.

En la Provincia de Buenos Aires son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial “La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.” (Art 2 inc c del Decreto-Ley 8912/77).

También se establece como principio en materia de ordenamiento territorial que “La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.” (Art 3 inc e del Decreto-Ley 8912/77).

Por los motivos expuestos, existen fundamentos para que en la provincia de Buenos Aires apruebe su propia Ley de Tierras Rurales en defensa de los intereses de los y las bonaerenses.

Por todo ello, es que solicito a las legisladoras y legisladores, el acompañamiento con su voto afirmativo al presente proyecto de ley.