

Reflexiones sobre el régimen de tierras rurales*

Adriana Nélica Abella

RESUMEN

La Ley 26.737 tiene por objeto: 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; 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. Queda comprendida toda adquisición, transferencia, cesión de derechos de dominio y posesorios, cualquiera sea la forma, denominación que le impongan las partes y su extensión temporal.

Sumario: **1.** Introducción. **2.** ¿Qué se entiende por tierras rurales? **3.** Sujetos y actos comprendidos en la limitación a la titularidad extranjera. **4.** Efectos de los actos celebrados en violación de la ley. **5.** Inmuebles que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura o permanentes y en zonas de seguridad de frontera. **6.** Determinación de la titularidad dominial a los efectos legales. **7.** La cuestión del límite. **8.** Organismos creados por la Ley 26.737. **9.** Deber de denunciar. **10.** Deber de presentar de formularios. **11.** Certificado de habilitación para los actos de transferencia de derechos de propiedad o cesión de derechos posesorios sobre tierras rurales. **12.** Calificación de los títulos en los Registros de la Propiedad Inmueble. **13.** Otros trámites ante el Registro Nacional de Tierras Rurales. **14.** Deber de comunicación de otorgamiento del acto. **15.** Incumplimiento por parte de los otorgantes y/o los profesionales intervinientes. Procedimiento y sanciones. **16.** La cuestión de los tratados internacionales. **17.** Cláusula transitoria. **18.** Conclusiones.

1. Introducción

La **Constitución Nacional** asegura al titular de dominio “el derecho a usar y gozar de su propiedad conforme las leyes que reglamenten su ejercicio”. El juego de las disposiciones que establecen esos vínculos no restringe sino que configura la propiedad, traza los límites, señala adónde llega el poder del dueño sobre la propia cosa y de disponer de aquella.¹ La regulación del dominio cae en la órbita del Código Civil y las

* Edición ampliada de “Ley de Tierras Rurales n° 26.737”, publicado en AA.VV., *LXIII Seminario Teórico-práctico “Laureano Arturo Moreira”*, Buenos Aires, Academia Nacional del Notariado, 2012 (junio), pp. 57-70.

1. Ver ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, *Clubes de campo y barrios cerrados*, Buenos Aires, Heliasta, 2009.

limitaciones impuestas en el interés privado son del resorte del legislador nacional. 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 artículo 75, inciso 12, de la Constitución Nacional.²

El territorio, como entorno vital del hombre, está condicionado por el interés común. La intervención pública en su ordenamiento, el régimen de explotación rural, forestal, agrícola, urbana y minera, y la preservación de los recursos naturales quedan justificados por ello.³ La escasez de recursos naturales, el cuidado del ambiente, del agua y de la tierra son problemas comunes en los países del mundo, y no es extraño que todo cuanto concierne al derecho, uso, aprovechamiento del suelo, al ambientalismo, se multiplique en distintas soluciones, con resplandor en la regulación de las limitaciones al derecho real de dominio.

El desarrollo sustentable debe satisfacer las necesidades de la generación presente sin comprometer las de generaciones futuras. Por ello, es imprescindible armonizar el desenvolvimiento socioeconómico con la preservación de los recursos naturales (el suelo, los ríos, los bosques, la atmósfera, el paisaje), que deben ser protegidos tanto como el acervo histórico, arqueológico, artístico y documental.

En ese marco, la **Ley 26.737** (promulgada el 27/12/2011) establece el régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales. Consta de cinco capítulos: 1º “Ámbito territorial y personal de su aplicación”, 2º “Del objeto”, 3º “Los límites al dominio extranjero sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales”, 4º “Del Registro Nacional de Tierras Rurales” y 5º “Del Consejo Interministerial de Tierras Rurales”. Con carácter de orden público, esta ley rige en todo el territorio de la Nación, no afecta derechos adquiridos y sus disposiciones entraron en vigor el día siguiente al de su publicación.

La Ley 26.737 (LTR) debe ser observada en las respectivas jurisdicciones por las autoridades de los gobiernos federal, 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. [Art. 1]

Es objeto de esta 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

2. Ver CSJN, 4/8/2009, “Las Mañanitas SA c/ Neuquén, Prov. del”, en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, 26/8/2009, fallo N° 56.042; 7/8/1970, “S.A.C.I.L. y A. Río Belén c/ Provincia de Buenos Aires”, en *Fallos*, t. 277, p. 313; y 27/2/1997, “Mar de Ostende SRL c/ Buenos Aires, Provincia de”, en *Fallos*, t. 320, p. 222.

3. ABELLA, Adriana N., “La propiedad inmobiliaria. Cuestiones urbanísticas y ambientales”, en Abella, Adriana N. (dir.), *Estudios de derecho inmobiliario*, Buenos Aires, Zavalía, 2012, pp. 9-50.

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.

2. ¿Qué se entiende por tierras rurales?

A los efectos de la [Ley 26.737](#), se entenderá por *tierras rurales* todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino. A su vez, el artículo 1 de la reglamentación ([Decreto 274/2012](#)) establece que, a los efectos de la aplicación de la ley, las tierras rurales serán

... las que surjan de detraer de la totalidad del territorio provincial, departamental, municipal o divisiones políticas equivalentes el correspondiente a los ejidos urbanos determinados a partir de las constituciones, leyes o decretos provinciales, cartas orgánicas u ordenanzas municipales.

Le corresponde a la autoridad de cada gobierno local informar a la autoridad de aplicación cualquier cambio en la zonificación que signifique una modificación de la superficie de tierras rurales correspondiente a esa jurisdicción, dentro de los diez días de que la ley entre en vigencia.

3. Sujetos y actos comprendidos en la limitación a la titularidad extranjera

3.1. *Sujetos*

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley de Tierras Rurales, se entenderá que toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación que le impongan las partes y extensión temporal, se limita si se trata de:

a) Personas físicas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en el territorio de la Nación Argentina, con las excepciones establecidas en el artículo 4 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 [...⁴]

4. “Toda modificación del paquete accionario, por instrumento público o privado, deberá ser comunicada por la persona jurídica al Registro Nacional 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 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.⁵

El espíritu de la ley, dado por el inciso b) del artículo, es que la participación extranjera no sea superior al 51 % o que un porcentaje menor pueda tener el control de la voluntad social. Entonces, cualquiera sea el porcentaje de participación, no quedan autorizadas las sociedades en las que las acciones que representen los votos de personas jurídicas o físicas extranjeras puedan decidir la voluntad social. Con lo dicho, lo

5. Según el *decreto reglamentario*: “A los efectos del artículo 3, inciso b, de la Ley N° 26.737, el cumplimiento del deber de informar las modificaciones en las participaciones sociales estará en cabeza del órgano de administración de la entidad. En el caso de las personas jurídicas constituidas en el extranjero, también será obligado el representante de la entidad en el país. Dicha obligación será cumplimentada a través de la presentación de la declaración jurada para personas jurídicas establecida en el Anexo A de la presente reglamentación, dentro del plazo indicado en la Ley N° 26.737. En los casos en que se verifique la modificación de participaciones societarias que no sean informadas en tiempo y forma, el Registro Nacional de Tierras Rurales pondrá en conocimiento de la situación al organismo de registro societario competente, a la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y a la Unidad de Información Financiera (UIF), a los efectos de que investiguen si se encuentran cumplidas las obligaciones de registro, impositivas y de prevención de lavado de dinero relativas a las personas y bienes involucrados. La investigación se extenderá a sus socios, administradores y representantes legales. A los efectos del artículo 3, inciso b, apartado 3, de la Ley N° 26.737, la limitación legal se verificará al momento del ejercicio de la opción de conversión de las obligaciones negociables o los debentures en acciones”.

que la ley determina es que la participación accionaria extranjera de ninguna manera podrá tener el control de la voluntad social, sea cual fuere su porcentaje.⁶

A partir del análisis del apartado 4 a la luz de las leyes 23.554 (Defensa Nacional) y 24.441 (Vivienda y Construcción), resulta relevante el verdadero sentido, contenido y alcance que debe darse al término *beneficiario*. La ley expresa “beneficiarios sean personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en el inciso anterior”, sin antes obtener el certificado de habilitación emitido por la autoridad de aplicación creada para tal efecto por la *Ley de Tierras Rurales*. Sin embargo, entendemos que los límites a la titularidad y posesión de las tierras comprenden a quien percibe los frutos o las rentas del fideicomiso, o sea, el beneficiario, el dueño fiduciario y el fideicomisario.

No se entiende el apartado 5, a través del cual se incluyen las agrupaciones en colaboración y las uniones transitorias de empresas, ya que su objeto no puede tener por fin la adquisición de propiedades del tipo de las que trata la ley.

Según el artículo 6 de la ley

Queda prohibida toda interposición de personas físicas 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.

3.1.1. Excepciones

Quedan exceptuadas de la aplicación de la Ley de Tierras Rurales las siguientes personas físicas de nacionalidad extranjera:

- a) aquellas que cuenten con diez años de residencia continua, permanente y comprobada en el país;
- b) las 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 demuestren residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.

3.1.2. Acreditaciones por los sujetos exceptuados

Según el artículo 4 del [decreto reglamentario](#)

... la residencia permanente en el país será acreditada ante el Registro Nacional de Tierras Rurales mediante la pertinente constancia expedida por la Dirección Nacional de

6. ABELLA, Adriana N., “Ley de tierras rurales n° 26.737”, en AA. VV., *LXIII Seminario teórico-práctico “Laureno Arturo Moreira”*, Buenos Aires, Academia Nacional del Notariado, 2012 (junio), pp. 57-70.

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 N° 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. A tal fin, la Dirección Nacional de Migraciones proporcionará la información que requiera la autoridad de aplicación.

Excepcionalmente y ante la imposibilidad de obtener la constancia emitida por la Dirección 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](#) podrá otorgar la misma virtualidad a los certificados de trabajo de la persona extranjera y/o constancia de aportes previsionales expedidos por la Administración Nacional de la Seguridad Social y/o cualquier otro instrumento oficial que acredite la residencia.

A efectos de tener por acreditada la procedencia de la excepción contemplada en el inciso b) del artículo 4 de la [Ley 26.737](#) y en el [Decreto 274/2012](#), el Registro Nacional de Tierras Rurales verificará que se hayan consignado en el instrumento de otorgamiento los datos de la partida de nacimiento y de la constancia expedida por la Dirección Nacional de Migraciones.

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.

El Registro Nacional de Tierras Rurales cotejará la calificación efectuada respecto de su nacionalidad con la documentación existente en los organismos oficiales con competencia específica en la materia y con la que pueda solicitarle al requirente a los mismos efectos.⁷

En todos los supuestos, el escribano, profesional o funcionario interviniente deberá conservar la documentación respaldatoria del acto a fin de facilitar posteriores requerimientos del Registro Nacional de Tierras Rurales.

7. Se considerarán en particular: a) Personas jurídicas en general: 1. estatuto y sus modificaciones, debidamente inscriptos; 2. última sede social inscripta; 3. última inscripción del órgano de administración. b) Sociedades anónimas y en comandita por acciones, además: 1. libro registro de acciones o accionistas, cerrado y firmado por el profesional interviniente a la última modificación; 2. libro actas de asamblea; 3. libro actas de directorio. c) Sociedades anónimas que cotizan en bolsa, además: 1. informe emitido por la Comisión Nacional de Valores del último día del mes inmediato anterior a la solicitud del certificado sobre titularidad de las acciones. d) Sociedades de responsabilidad limitada, además: 1. libro actas de reuniones de socios; 2. libro actas de órgano de administración o gerencia, si la sociedad alcanza el capital establecido por el artículo 299, inciso 2, de la [Ley 19.550](#); se dejará constancia de dichos documentos en el instrumento de otorgamiento y se archivará en copia por el profesional interviniente. e) Fundaciones, asociaciones civiles y cooperativas: 1. listado de socios.

3.2. *Actos comprendidos*

Debido a que la ley se refiere no solo a la propiedad sino también a la posesión, quedan comprendidos aquellos actos que tienen por fin inmediato la transmisión del derecho real de dominio o condominio, como así también la constitución o transmisión de cualquier otro derecho real sobre bienes inmuebles que se ejerce por la posesión (p.ej., los actos que tengan por objeto constituir los derechos reales de usufructo, superficie forestal y anticresis). También se incluyen los instrumentos privados por los cuales se hace entrega de la posesión, o sea, un boleto de compraventa en el que se hace entrega de la posesión. No quedan incluidos en la prohibición los arrendamientos rurales, ya que el arrendatario no adquiere la posesión sino la tenencia.⁸

La historia enseña cómo la extranjerización de las tierras puede conducir a la pérdida de la soberanía de un país y/o su fragmentación geográfica, por lo que la política tendiente a evitarla constituye la respuesta que nuestros legisladores consideraron acertada frente a los graves desafíos que enfrenta el país.

La nota al artículo 2507 del [Código Civil](#) dice:

Muchos autores dividen la propiedad en propiedad soberana del Estado y en propiedad del derecho civil; en otros términos, en dominio eminente y dominio civil. La Nación tiene el derecho de reglamentar las condiciones y las cargas públicas de la propiedad privada. El ser colectivo que se llama el Estado tiene, respecto a los bienes que están en el territorio, un poder, un derecho superior de legislación, de jurisdicción y de contribución, que, aplicado a los inmuebles, no es otra cosa que una parte de la soberanía territorial interior. A este derecho del Estado, que no es un verdadero derecho de la propiedad o dominio, corresponde sólo el deber de los propietarios de someter sus derechos a las restricciones necesarias al interés general y de contribuir a los gastos necesarios a la existencia o al mayor bien del Estado.

El dominio eminente constituye una potestad del Estado que ejerce sobre el territorio.

4. Efectos de los actos celebrados en violación de la ley

El artículo 7 de la [Ley de Tierras Rurales](#) dice:

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

8. “Si bien el título de la ley es ‘régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales’, en las partes dispositivas sólo se habla de propiedad o posesión, sin referencia a la tenencia. Ver arts. 2, inciso b, 8° y 9° de la ley” (CORNEJO, Américo A., “Restricciones a las personas extranjeras para la posesión de tierras rurales”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 17/8/2012, p. 1).

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.

5. Inmuebles que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura o permanentes y en zonas de seguridad de frontera

La ley prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles por parte de las personas extranjeras definidas en el artículo 3: 1) los que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes; 2) 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](#) (art. 10 LTR).

La adquisición de un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por parte de una persona comprendida en esta ley requiere el consentimiento previo del Ministerio del Interior (art. 13 LTR).

Para la aplicación del inciso 1 del cuarto párrafo del artículo 10 de la Ley N° 26.737, se consideran: a) *cuerpos de agua*: todas aquellas aguas dulces o saladas, en estado sólido o líquido, como los mares, ríos, arroyos, lagos, lagunas, humedales, esteros, glaciares, acuíferos, que conforman el sistema hidrológico de una zona geográfica, así como las contenidas en obras hídricas; b) *de envergadura*: aquellos que por su extensión y/o profundidad relativas a su capacidad de satisfacer usos de interés general sean relevantes para las políticas públicas en la región en la que se encuentren; c) *permanente*: aquellos que existan o reaparezcan en un ciclo hidrológico medio.⁹

El Consejo Interministerial de Tierras Rurales determinará los cuerpos de agua que en el territorio nacional respondan a las definiciones precedentes, para lo cual consultará a la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación dependiente de la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, que dará participación al Consejo Hídrico Federal (COHIFE).

Hasta tanto el Consejo Interministerial de Tierras Rurales realice la determinación prevista en el párrafo precedente, el pedido de habilitación ante el Registro Nacional de Tierras Rurales será acompañado de una certificación extendida por profesional competente, haciendo constar que el inmueble no incluye cuerpos de agua que respondan a las definiciones de este reglamento. Será requisito para el otorgamiento de la habilitación la consulta previa aludida.¹⁰

9. Se incluirán, asimismo, las obras hídricas en desarrollo y proyectadas consideradas estratégicas y de interés público.

10. La autoridad de aplicación empleará criterios restrictivos para otorgar certificados cuando se encuentren involucrados cuerpos de agua no alcanzados por el inc. 1 del 4° § del art. 10 de la Ley 26.737.

6. Determinación de la titularidad dominial a los efectos legales

Según el artículo 2 de la [reglamentación](#)

[Para] 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 parte indivisa.

7. La cuestión del límite

Se establece en el quince por ciento (15 %) el límite a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio nacional respecto de las personas y supuestos regulados por la ley en el Capítulo III. Dicho porcentual se computará también sobre el territorio de la provincia, municipio o entidad administrativa equivalente en que esté situado el inmueble rural.

A los fines del cómputo de la limitación para la titularidad extranjera establecida en el artículo 8 de la Ley 26.737, 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 fundado de la autoridad de aplicación.

De acuerdo con la reglamentación (art. 8):

A los fines de determinar el límite de titularidad extranjera del quince por ciento (15 %) sobre el territorio nacional, se tendrá en cuenta la superficie continental americana. El territorio de las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sándwich del Sur será considerado en los cálculos a que se refiere la presente ley una vez cumplido 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.

A los efectos del cumplimiento de la Ley N° 26.737, la superficie total de cada provincia será establecida por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales. Hasta que ello ocurra, la autoridad de aplicación tomará como parámetro la información provista por otros organismos oficiales especializados.

En las provincias con municipios ciudad o de ejidos no colindantes, la determinación de la limitación del quince por ciento (15 %) atenderá a la superficie total de tierras ru-

rales por departamento o división política equivalente, que será informada por la provincia a la autoridad de aplicación dentro de los sesenta (60) días de aprobada la presente reglamentación.

En las provincias con municipios distritales o de ejidos colindantes, que contienen tierras rurales y urbanas, la determinación de la limitación del quince por ciento (15%) atenderá a la superficie total del municipio, detraídos sus ejidos urbanos. Esta superficie será informada por la provincia y el municipio a la autoridad de aplicación dentro de los sesenta (60) días de aprobada la presente reglamentación.

El artículo 9 de la ley dice:

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.

Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas en la zona núcleo,¹¹ o superficie equivalente, según la ubicación territorial.¹²

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

7.1. Régimen de equivalencia de la zona núcleo

Corresponde al Consejo Interministerial de Tierras Rurales determinar las equivalencias de la zona núcleo delimitada conforme este decreto, particularizando distritos, subregiones o zonas. A efecto de aplicar los criterios consignados en los incisos a) y b) del artículo 10 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.¹³

11. Según el art. 10 del decreto reglamentario, la denominada zona núcleo queda comprendida por los departamentos de Marcos Juárez y Unión en la provincia de Córdoba; Belgrano, San Martín, San Jerónimo, Iriondo, San Lorenzo, Rosario, Constitución, Caseros, General López en la provincia de Santa Fe; y 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 y San Andrés de Giles en la provincia de Buenos Aires.

12. “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.”

13. “El régimen de equivalencia podrá ser modificado por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales 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

En tanto no se haya determinado la equivalencia, rige el límite máximo de mil hectáreas en todo el territorio pendiente de determinación para el otorgamiento de los certificados de habilitación. La equivalencia de superficies no podrá ser modificada o alterada por el Registro Nacional de Tierras Rurales.

7.2. *Publicidad*

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

8. Organismos creados por la Ley 26.737

8.1. *Registro Nacional de Tierras Rurales*

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. Será la autoridad de aplicación y tiene 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, 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 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.

El artículo 7 del [decreto reglamentario](#) establece que

El Registro Nacional de Tierras Rurales estará facultado para controlar el cumplimiento de la Ley N° 26.737. En tal sentido, podrá intervenir en sede administrativa y **accio-**

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”.

nar judicialmente en los fueros civil y penal, quedando facultado expresamente para constituirse en actor civil y parte querellante.

8.2. Consejo Interministerial de Tierras Rurales

Se crea el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, que será presidido por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y conformado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de Gabinete de Ministros, el Ministerio de Defensa y el Ministerio del Interior, con representantes de las provincias. Tiene 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.¹⁴

9. Deber de denunciar

Los propietarios o poseedores de tierras rurales, personas físicas o jurídicas, que involuntariamente se encuentren en 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 Nacional de Tierras Rurales de la existencia de dicha titularidad o posesión.

Si bien la ley no lo especifica, la obligación de denuncia no rige para las personas físicas de nacionalidad extranjera exceptuadas de la aplicación de la ley por el artículo 4.

10. Deber de presentar formularios

Las personas físicas y jurídicas comprendidas en las limitaciones de la Ley 26.737 deberán presentar los formularios completos a los efectos de presentar la declaración jurada

14. El decreto reglamentario dice que el Consejo Interministerial de Tierras Rurales será integrado por los respectivos ministros y secretarios nominados en el art. 16 de la Ley 26.737 y durarán todo el término de sus designaciones en tales cargos. Las provincias estarán representadas por sus ministros o secretarios de Agricultura, Ganadería y Pesca, o por sus ministros o secretarios de la Producción, según corresponda a la organización provincial. Las funciones serán ejercidas con carácter ad honorem. La sede del Consejo Interministerial de Tierras Rurales será la del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Dicho Consejo dictará su propio reglamento de funcionamiento en un plazo no mayor de sesenta días desde la publicación del decreto. Asimismo, fijará la periodicidad de sus reuniones, las que serán como mínimo tres por año calendario y podrán ser convocadas por su presidente o a requerimiento de tres de sus miembros.

prevista en el artículo 12 de dicha norma. Si un mismo titular tuviere más de un inmueble comprendido en la presente norma, corresponderá presentar una declaración jurada por cada uno de los inmuebles.¹⁵

En el caso de presentar una declaración jurada de personas jurídicas, se deberá adjuntar el estatuto societario y el listado de accionistas conforme al libro de registro de accionistas vigente al momento de la presentación. Si se tratase de personas físicas, se deberá acompañar copia del documento de identidad (DNI, LE, CDI, u otro). Asimismo, si dicha presentación es efectuada por un representante legal, deberá acreditar esa representación con el poder correspondiente.

La documentación adicional a la declaración jurada de personas jurídicas deberá estar debidamente certificada. Además, tendrá que estar legalizada cuando se trate de una jurisdicción que no sea la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.¹⁶

En los casos en que se verifique la existencia de inmuebles rurales en cabeza de las personas comprendidas en el artículo 3 de la Ley N° 26.737, cuyos titulares no lo hayan informado por medio de la declaración jurada, el Registro Nacional de Tierras Rurales pondrá en conocimiento de la situación a la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y a la Unidad de Información Financiera (UIF), a los efectos de que investiguen 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 que la titularidad corresponda a una persona jurídica, la investigación se extenderá a sus socios, administradores y representantes legales.

11. Certificado de habilitación para los actos de transferencia de derechos de propiedad o cesión de derechos posesorios sobre tierras rurales

La solicitud del certificado de habilitación deberá contener la información que el Registro Nacional de Tierras Rurales determine para cada caso y será efectuada por los interesados o profesionales intervinientes, los que deberán acompañar el duplicado del plano catastral y el correspondiente informe de dominio de la propiedad objeto de la transferencia.

El pedido del certificado se realiza mediante un formulario tipo y acompañando:
1) duplicado del plano catastral, 2) informe de dominio; 3) certificación extendida

15. El Registro Nacional de Tierras Rurales podrá modificar dichos formularios, sustituirlos o implementar otros, pudiendo además implementar su presentación por medios electrónicos.

16. La documentación podrá ser presentada en copia simple, siempre y cuando la presentación sea personal y con los originales a la vista de personal del Registro Nacional de Tierras Rurales para que puedan certificarlos. Las declaraciones podrán presentarse personalmente en las oficinas del Registro o bien a través de correo postal, donde se deberá indicar datos de contacto por si existiere información faltante.

por profesional competente que haga constar que el inmueble no incluye cuerpos de agua de envergadura y permanentes.

La [Disposición 1/2013](#) del Registro Nacional de Tierras Rurales, en su Anexo I (con las modificaciones introducidas por la [Disposición 1/2014](#)¹⁷), dice:

Artículo 15. Una vez ingresada la documentación del trámite, el Registro tendrá un plazo de diez (10) días hábiles para expedirse acerca de si la documentación presentada resulta suficiente para la tramitación del “certificado de habilitación”.

Artículo 16. Se considerará la “solicitud de certificado de habilitación” como pendiente cuando la documentación respaldatoria no ha sido presentada en su totalidad según lo requerido por el Registro.

Cuando la “solicitud de certificado de habilitación” se encuentra pendiente, el usuario contará con el plazo de noventa (90) días hábiles desde la fecha de la consignación de las observaciones en el sistema central del Registro Nacional de Tierras Rurales, para la subsanación de las mismas.

Ante la falta de subsanación de las observaciones, transcurrido el plazo establecido en el párrafo precedente se producirá la caducidad automática del trámite y el mismo será eliminado de la base de datos del sistema, debiendo el solicitante ingresar nueva solicitud en caso de querer continuar con el mismo, abonando nuevamente el formulario correspondiente, de acuerdo a las especificaciones del artículo 4, inciso 7, de la Ley de Protección de Datos Personales N° 25.326.

En el supuesto de extravío de la documentación, el usuario deberá presentar la constancia de pérdida y se reiniciará el plazo de noventa (90) días hábiles contemplado en este artículo.

Artículo 17. Una vez completa la documentación requerida, el Registro deberá expedirse acerca del trámite, otorgando el “certificado de habilitación” o emitiendo la “constancia de denegación” según corresponda, en el plazo de veinte (20) días hábiles.

Artículo 18. Denegada la “solicitud de certificado de habilitación”, podrá el usuario dentro de los ciento ochenta (180) días hábiles presentar una nueva solicitud, abonando nuevamente el arancel correspondiente y utilizando la misma documentación de la solicitud denegada, siempre que se trate del mismo inmueble y los mismos sujetos. Para ello, deberá también presentar una “declaración jurada” de que se mantienen idénticas circunstancias a la solicitud anterior.

Artículo 19. Una vez otorgado el “certificado de habilitación” o emitida su “constancia de denegación”, el usuario dispondrá de sesenta (60) días hábiles para descargar el documento electrónico correspondiente.

Artículo 20. En los supuestos de inmuebles rurales que además deban tramitar la previa conformidad en la Dirección de Asuntos Técnicos de Fronteras, dependiente del

17. [Disposición 1/2014](#) del Registro Nacional de Tierras Rurales, fecha 20/11/2014, publicada en el Boletín Oficial del 27/11/2014, modificatoria de la [Disposición 1/2013](#): sustitución del art. 13 del Anexo I, e incorporación del art. 13 bis y de los Títulos V, VI y VII del Libro I.

Ministerio del Interior y Transporte, podrá el presentante solicitar una prórroga del “certificado de habilitación”, acompañando constancia del trámite en curso. Dicha prórroga podrá ser otorgada sucesivamente hasta que esté finalizado el trámite de previa conformidad.

Artículo 21. En otros supuestos donde se requiera otros motivos de prórroga de vigencia del “certificado de habilitación”, se deberá presentar ante el Registro una nota en la cual se exprese causa fundada mediante el Formulario N° 6.

Artículo 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 una “zona industrial”, “área industrial” o “parque industrial”**, este último deberá estar 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 interviniente relacionarlo en el instrumento, dando cuenta de la normativa local aprobatoria de la zona, área o parque industrial de que se trate.

Artículo 13 bis. **No requerirán “certificado de habilitación” los actos que constituyan derecho real de usufructo** a favor de los sujetos comprendidos en el artículo 3 de la Ley N° 26.737 **cuando el destino sea el desarrollo de proyectos de parques eólicos o algún emprendimiento para la generación de energía eléctrica, de conformidad con el objeto de la Ley 26.190.**

Atendiendo a la dispersión geográfica de los usuarios del Registro Nacional de Tierras Rurales, se ha puesto en funcionamiento el sistema de trámites con el objetivo de poder peticionar el certificado de habilitación desde cualquier punto del país, manteniéndose los máximos estándares de seguridad y protección de datos personales en Internet.

Los actos no comprendidos en la Ley 26.737 y los exceptuados por ella, que sean calificados por los escribanos, profesionales o funcionarios intervinientes como tales, relacionando tal circunstancia en el instrumento de otorgamiento del acto, no requerirán la intervención del Registro Nacional de Tierras Rurales.

12. Calificación de los títulos en los Registros de la Propiedad Inmueble

Según la [Disposición 1/2013](#) del Registro de Tierras Rurales:

Artículo 3. A fin de regularizar la inscripción de los actos que cuenten con inscripción provisoria en los términos de la Ley N° 17.801, en atención al dictado de la Ley N° 26.737, el Registro Nacional de Tierras Rurales intervendrá –si correspondiere– con el alcance indicado en el artículo anterior; a efectos de la presentación pertinente ante el Registro de la Propiedad Inmueble en el que se haya realizado la rogatoria.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires ha dictado una disposición en tal sentido, que dice:

Artículo 1. En los supuestos de documentos que contengan transmisiones de dominio de inmuebles rurales en los que resulten adquirentes personas físicas o jurídicas extranjeras, se deberá requerir que en toda la documentación acompañada conste que el negocio jurídico autorizado no configura una violación a los límites establecidos por la Ley N° 26.737 y su Decreto Reglamentario N° 274/2012, y, a su vez, que se ha dado cumplimiento a los recaudos previstos por dicha normativa.

Artículo 2. En caso de no cumplimentarse lo establecido en el artículo 1, se procederá a la inscripción provisional del documento en cuestión (artículo 9 inciso b de la Ley N° 17.801).¹⁸

13. Otros trámites ante el Registro Nacional de Tierras Rurales

- En los supuestos en que se efectúe el trámite de *modificación en la composición del capital social*, se deberá presentar ante el Registro: 1) formulario correspondiente debidamente cargado y abonado; 2) escritura o instrumento que acredite la operación.
- En los supuestos de *modificación de los contratos de fideicomiso*, se deberá presentar ante el Registro: 1) formulario correspondiente debidamente cargado y abonado; 2) nuevo contrato de fideicomiso, documento modificadorio del contrato suscripto o instrumento de cesión de participaciones; 3) contrato anterior.
- En los supuestos de *modificación de condominios*, se deberá presentar ante el Registro: 1) formulario correspondiente debidamente cargado y abonado; 2) escritura o instrumento que acredite la operación.
- En los supuestos de *denuncia de venta parcial o total del inmueble*, se deberá presentar ante el Registro: 1) formulario correspondiente debidamente cargado y abonado; 2) escritura o instrumento que acredite la operación.
- En los supuestos de *prórroga del certificado de habilitación*, se deberá presentar ante el Registro: 1) formulario correspondiente debidamente cargado y abonado; 2) constancia del trámite en curso o nota que exprese causa fundada, según corresponda, de conformidad con el artículo 20.

Toda la documentación a presentar deberá estar debidamente certificada y legalizada por el respectivo colegio de escribanos. Por su parte, el Registro se reserva la facultad de solicitar otra documentación adicional que estime pertinente.

18. Disposición Técnico-Registral 4/2012 de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad (Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires), fecha 17/4/2012, publicada en el Boletín Oficial del 8/5/2012.

14. Deber de comunicación de otorgamiento del acto

El escribano público o profesional interviniente deberá comunicar al Registro Nacional de Tierras Rurales el otorgamiento del acto dentro del plazo de veinte días de ocurrido, de conformidad con el formulario que obra como anexo B del [decreto reglamentario](#). En igual plazo, deberá comunicar las transferencias de propiedades y cesiones de derechos posesorios operados por los sujetos comprendidos en la ley hacia terceros no alcanzados.

El decreto reglamentario aprueba las declaraciones juradas para personas físicas y para personas jurídicas y el formulario de operaciones comprendidas.

- En los supuestos de *escrituras otorgadas en el marco de las excepciones* (art. 4 Ley 26.737), se deberá presentar ante el Registro: 1) formulario correspondiente debidamente cargado y abonado; 2) escritura o instrumento que acredite la operación en la que se califique la excepción.
- En los supuestos en que se deba comunicar al Registro Nacional de Tierras Rurales el otorgamiento de una *escritura con el certificado de habilitación*, se deberá presentar ante el citado Registro: 1) formulario correspondiente debidamente cargado y abonado; 2) escritura o instrumento que acredite la operación.

15. Incumplimiento por parte de los otorgantes y/o los profesionales intervinientes. Procedimiento y sanciones

Cuando de una denuncia o constatación surgieran preliminarmente evidencias de incumplimiento de alguna de las exigencias y/u obligaciones dispuestas por la Ley 26.737 o su reglamentación, el Registro Nacional de Tierras Rurales, en su carácter de autoridad de aplicación, **dispondrá la apertura del procedimiento administrativo para la investigación de las infracciones.**¹⁹

Los incumplimientos por parte de los otorgantes y/o los profesionales intervinientes en las operaciones comprendidas por la Ley 26.737 o su reglamentación respecto de las obligaciones indicadas en dichas normas o la obstrucción de las tareas de fiscalización del Registro Nacional de Tierras Rurales serán pasibles de las siguientes sanciones, de acuerdo a la gravedad de la infracción y a los antecedentes del infractor.

1. **Apercibimiento:** solo será aplicada por faltas leves, siempre que no se verifiquen infracciones antecedentes dentro de los dos años inmediatos anteriores.

19. De la apertura del procedimiento se correrá traslado al sumariado para que, en el plazo de diez días hábiles de notificado, formule los descargos y ofrezca la prueba que hagan a su derecho. Producida la prueba, el director nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales resolverá y aplicará la sanción que estime corresponder, graduándola según la índole y gravedad de la falta y/o incumplimiento y los antecedentes del infractor. El acto administrativo que imponga la sanción deberá ser notificado al infractor personalmente, por cédula o telegrama colacionado, indicando los recursos que se puedan interponer contra dicho acto y el plazo dentro del cual deben articularse.

2. Multa: hasta un monto equivalente al 1 % del valor de la operación o de la valuación fiscal del inmueble (la que resulte mayor) a la que corresponda la infracción.
3. Inhabilitación especial: de seis meses a dos 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 estas sanciones, 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.²⁰

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 26.737.

16. La cuestión de los tratados internacionales

El artículo 11 de la ley agrega:

A los fines de esta ley y atendiendo a los tratados bilaterales de inversión (TBI) suscriptos por la República Argentina 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.

17. Cláusula transitoria

El artículo 18 de la ley establece que

... toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación y extensión temporal que 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 Nacional, queda alcanzada por las disposiciones de la presente ley y sujeta a las consecuencias previstas en el artículo 7.

20. Las sanciones con multa a personas jurídicas serán impuestas en forma solidaria a la entidad y a sus directores, gerentes, síndicos, miembros del consejo de vigilancia, administradores, mandatarios o representantes que hubiesen intervenido en el acto sancionado.

18. Conclusiones

Del análisis de la Ley 26.737 y su decreto reglamentario concluimos:

- Las personas físicas y jurídicas extranjeras, salvo las específicamente exceptuadas, no podrán comprar tierras rurales con una extensión superior a mil hectáreas en la zona núcleo o superficie equivalente según su ubicación territorial, o que contengan o sean ribereñas a cuerpos de agua de envergadura permanentes.
- Se establece un límite del 15 % del territorio nacional de dominio o posesión de tierras rurales por parte de extranjeros. En ningún caso personas de una misma nacionalidad podrán superar el 30 % de ese 15 %.
- **Serán los escribanos, profesionales o funcionarios intervinientes los responsables de calificar la calidad de los sujetos exceptuados** que intervengan en el acto, solicitando para ello la documentación necesaria para acreditar la excepción.
- Corresponderá que el interviniente deje constancia de la calificación en el instrumento público de otorgamiento del acto y adjunte los documentos habilitantes al mismo y, en su caso, al protocolo.
- **Los incumplimientos por parte de los otorgantes y/o los profesionales intervinientes** en las operaciones comprendidas por la Ley 26.737 o su reglamentación, respecto de las obligaciones indicadas en dicha norma, o la obstrucción de las tareas de fiscalización del Registro Nacional de Tierras Rurales serán pasibles de sanciones, aplicables en cada caso de acuerdo a la gravedad de la infracción y a los antecedentes del infractor.
- 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.
- La Ley de Tierras no afecta derechos adquiridos.