



H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires

2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia.  
A 50 años de la última Dictadura cívico-militar.



PROYECTO DE LEY

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

## TUTELA ESTRATÉGICA DEL TERRITORIO RURAL BONAERENSE

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales, áreas de protección estratégica y definiciones

**ARTÍCULO 1: Objeto.** Institúyese el Régimen Provincial de Protección al Dominio sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, con el fin de salvaguardar la soberanía territorial, garantizar la seguridad y soberanía alimentaria, proteger los recursos naturales estratégicos y resguardar la capacidad estatal de control territorial frente a la extranjerización directa o indirecta.

**ARTÍCULO 2: Áreas de Protección Estratégica.** Declárense como zonas de protección territorial estratégica a los inmuebles rurales de la Provincia de Buenos Aires que involucren, linden o contengan: cuencas hídricas, humedales, islas, costas de ríos o mares, áreas naturales protegidas, reservas, cinturones hortícolas, territorios de agricultura familiar, áreas periurbanas con valor ambiental o superficies afectadas a planes públicos de integración socio-urbana, hábitat y planificación territorial.

**ARTÍCULO 3: Definiciones.** A los efectos de la presente ley, entiéndase por:



**a) Tierra rural:** todo inmueble o parcela predial que se encuentre geográficamente localizado fuera del ejido urbano o de las áreas de expansión urbana consolidadas por las ordenanzas municipales de ordenamiento territorial vigentes, prescindiendo de la clasificación fiscal o del destino comercial efectivo del predio.

**b) Sujeto extranjero:** las personas humanas de nacionalidad extranjera; las personas jurídicas constituidas en el extranjero; y las personas jurídicas constituidas en el país cuyo capital social, control, voluntad social mayoritaria o beneficiario final sea extranjero, conforme los artículos 9º y 10º de esta ley.

**c) Beneficiario final:** la persona humana que ejerza el control final, administración, usufructo o beneficio económico directo o indirecto de las tierras rurales, independientemente del entramado de sociedades interpuestas, fideicomisos o instrumentos contractuales nacionales o internacionales que se utilicen como cobertura jurídica.

**d) Zona Núcleo:** la superficie comprendida por 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. El Poder Ejecutivo Provincial y la Legislatura Bonaerense podrán ampliar los partidos incluidos en la zona núcleo, estableciéndose que esta enumeración no resulta taxativa

**e) Cuerpos de agua permanentes y de envergadura:** todas aquellas aguas dulces o saladas, en estado sólido o líquido, como mares, ríos, arroyos, lagos, lagunas, humedales, esteros, glaciares, acuíferos, así como las contenidas en



obras hídricas, cuya permanencia y magnitud les confiera carácter estratégico para la seguridad hídrica y alimentaria de la Provincia.

## **CAPÍTULO II**

### **Límites a la titularidad extranjera**

**ARTÍCULO 4: Límites a la extranjerización.** Tope del quince por ciento (15%) provincial y municipal. La titularidad o posesión de tierras rurales en cabeza de sujetos extranjeros no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie rural total de la Provincia de Buenos Aires. Este límite operará de forma idéntica, concurrente e independiente sobre la superficie territorial de cada Partido o Municipio de la Provincia.

**ARTÍCULO 5: Tope por nacionalidad.** Las personas humanas o jurídicas encuadradas en una misma nacionalidad extranjera no podrán concentrar, bajo ningún concepto, más del treinta por ciento (30%) de la superficie asignada al dominio extranjero general en los órdenes provincial y municipal descritos en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 6: Restricción por unidad económica en Zona Núcleo.** Fijase en mil (1.000) hectáreas la superficie máxima de tierras rurales de la que puede ser titular o poseedor un mismo sujeto extranjero dentro de la delimitación territorial denominada "Zona Núcleo".

Para los restantes sectores del territorio provincial, el Poder Ejecutivo determinará las superficies equivalentes atendiendo a:

a) La aptitud agroecológica, capacidad productiva y calidad de los suelos según las cartas de suelo oficiales.



b) La densidad poblacional y la proporción del predio en relación con la superficie del municipio correspondiente.

**ARTÍCULO 7: Presunción de denegación en tierras ribereñas.** Respecto de aquellos inmuebles rurales que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua permanentes y de envergadura, se presume la denegación de la autorización solicitada por sujetos extranjeros.

La autoridad de aplicación podrá otorgar la autorización, de manera excepcional y mediante resolución fundada, cuando el solicitante acredite de forma concurrente:

a) Residencia continua, permanente y comprobada en la República Argentina por un término mínimo de diez (10) años, o residencia mínima de cinco (5) años con descendencia de nacionalidad argentina, o residencia mínima de cinco (5) años en matrimonio o unión convivencial inscripta con ciudadano argentino.

b) Que la operación no vulnera la soberanía alimentaria ni restringe el acceso comunitario al agua potable.

c) Que el solicitante no configura supuesto alguno de control extranjero indirecto conforme el artículo 3º inciso c), ni forma parte de estructuras societarias, fideicomisos o fondos de inversión con beneficiarios finales extranjeros no residentes.

d) Que el solicitante acredite actividad productiva real y efectiva sobre el inmueble, o un proyecto productivo debidamente aprobado por la autoridad de aplicación. La resolución denegatoria deberá ser fundada y será recurrible ante la justicia contencioso-administrativa conforme el artículo 19 de la presente ley.



### **CAPÍTULO III**

#### **Fiscalización societaria y beneficiarios finales**

**ARTÍCULO 8 : Transparencia societaria.** Las restricciones de la presente ley alcanzan a aquellas personas jurídicas, constituidas en el país o en el extranjero, cuyo capital social, con prescindencia del porcentaje nominal de sus acciones, otorgue el manejo de la voluntad social mayoritaria a ciudadanos o corporaciones extranjeras.

Quedan incluidos en este control:

- a) Las sociedades controladas o vinculadas en los términos del artículo 33 de la Ley N° 19.550 que dispongan de los votos necesarios para formar la voluntad social.
- b) Los sujetos que actúen como socios ocultos o aparentes sin acreditación formal.
- c) Las firmas que emitan obligaciones negociables o debentures convertibles en acciones que otorguen eventual mayoría decisoria a manos extranjeras.
- d) Las estructuras de fideicomiso reguladas en el Código Civil y Comercial de la Nación, cuando sus beneficiarios o fideicomisarios sean sujetos extranjeros.
- e) Las uniones transitorias de empresas (UTE), consorcios de cooperación o contratos asociativos accidentales de carácter empresarial.
- f) Los fondos de inversión, sociedades vehículo, holdings, concesionarios, licenciarios, operadores, contratistas, proveedores estratégicos, plataformas digitales y cualquier estructura que, por sí o por interpósita persona, ejerza control extranjero sobre tierras rurales.

**ARTÍCULO 9: Identificación del beneficiario final.** Establécese la obligación de identificar y declarar de forma fehaciente a la persona humana que ejerza el control



*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*"2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia,  
A 50 años de la última Dictadura cívico militar."*

final, administración, usufructo o beneficio económico directo o indirecto de las tierras rurales.

La falta de determinación del beneficiario final constituirá causa suficiente para denegar el certificado de habilitación.

**ARTÍCULO 10: Fraude a la ley y simulación.** Prohíbese la utilización de personas humanas de nacionalidad argentina o personas jurídicas constituidas localmente con el propósito de estructurar titularidades ficticias o simuladas tendientes a eludir las limitaciones de esta norma. Dichos actos serán catalogados como simulación ilícita en los términos del artículo 333 del Código Civil y Comercial de la Nación.

**ARTÍCULO 11: Nulidad absoluta.** Todo acto administrativo, judicial, registral o notarial celebrado en infracción a las prohibiciones y límites de esta ley estará viciado de nulidad absoluta, total e insanable, conforme a lo estipulado por el artículo 386 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe, quienes podrán ejercer las acciones indemnizatorias que correspondan contra los autores y partícipes del acto antijurídico, conforme al derecho común, y reclamar la compensación por las mejoras útiles y necesarias introducidas en el inmueble, cuyo valor será determinado judicialmente.

**ARTÍCULO 12º: Responsabilidad solidaria y primacía de la realidad.**

Serán responsables solidarios por los actos contrarios a esta ley, los otorgantes, funcionarios públicos, escribanos o magistrados que intervengan o instrumenten los actos prohibidos responderán de forma personal, solidaria e ilimitada con sus patrimonios particulares por los daños y perjuicios derivados de su actuación dolosa o negligente grave.



La autoridad de aplicación poseerá facultades expresas para calificar los actos jurídicos por su naturaleza económica y real, con prescindencia de la denominación formal dada por las partes otorgantes.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Registro Provincial y herramientas de control**

**ARTÍCULO 13: Registro Provincial de Tierras Rurales.** Créase el Registro Provincial de Tierras Rurales, el cual centralizará la fiscalización y verificará el cumplimiento de los mandatos de la presente norma, disponiendo de las siguientes atribuciones:

- a) Coordinar el cruce de datos informáticos con la Dirección Provincial de Catastro Territorial, el Registro de la Propiedad Inmueble y la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, así como con los organismos federales competentes.
- b) Expedir los Certificados de Habilitación indispensables para mutaciones de derechos reales o posesorios sobre el suelo rural.
- c) Ejercer la legitimación activa para litigar en sede judicial persiguiendo la nulidad absoluta de los actos fraudulentos.
- d) Fiscalizar la trazabilidad y la identidad de los beneficiarios finales de los suelos productivos.
- e) Coordinar con entes nacionales, provinciales y municipales.

**ARTÍCULO 14: Bloqueo e inoponibilidad registral.** El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires no tomará razón, no inscribirá provisional ni definitivamente, ni otorgará oponibilidad frente a terceros a ningún título traslativo de dominio o posesión sobre predios rurales que carezca del correspondiente Certificado de Habilitación vigente emitido por el Registro creado en el artículo anterior.



*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*"2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia,  
A 50 años de la última Dictadura cívico militar."*

**ARTÍCULO 15: Obligación de denuncia.** Los sujetos alcanzados por las previsiones de la presente ley que detenten la propiedad, posesión o tenencia de parcelas rurales a la fecha de promulgación de la norma dispondrán de un plazo de ciento ochenta (180) días corridos para formalizar su correspondiente declaración jurada de datos ante el Registro creado a tal fin.

#### **CAPÍTULO V** **Disposiciones finales**

**ARTÍCULO 16: Función social de la propiedad.** El derecho de propiedad privada sobre el suelo rural se reconoce y ampara en estricta observancia de los preceptos de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Su ejercicio legítimo se encuentra subordinado intrínsecamente a su función social, ambiental, productiva y de desarrollo territorial regional.

**ARTÍCULO 17: Ámbito de aplicación y orden público.** La presente norma rige con carácter de orden público en todo el territorio bonaerense y constringe en su aplicación obligatoria a las autoridades políticas y administrativas de las órbitas provincial y municipal, sin perjuicio de la primacía de las leyes federales dictadas en ejercicio de competencias delegadas al Gobierno Federal.

**ARTÍCULO 18: Autoridad de aplicación.** El Poder Ejecutivo Provincial determinará la repartición ministerial que actuará como Autoridad de Aplicación y dictará la reglamentación operativa de la presente norma.



H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires

*"2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia,  
A 50 años de la última Dictadura cívico militar."*

**ARTÍCULO 19: Revisión judicial.** Las resoluciones denegatorias de autorización o certificados de habilitación dictadas por la autoridad de aplicación serán recurribles ante la justicia contencioso-administrativa provincial, conforme el procedimiento establecido en el Código Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires, garantizando el debido proceso y el derecho de defensa del solicitante, conforme los artículos 18 de la Constitución Nacional y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

**ARTÍCULO 20: De forma.** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

SERGIO BERNI  
Presidente de Bloque  
Fuerza Patria  
H. Senado de Buenos Aires



*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*"2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia.  
A 50 años de la última Dictadura cívico militar."*

## FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley, instituye el Régimen Provincial de Protección al Dominio sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de Tierras Rurales en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, lo cual resulta imprescindible a partir de la derogación de la ley Nacional 26.737 de Tierras Rurales.

El 29 de septiembre de 2026, la Corte Suprema de Justicia de la Nación revocó por cuestiones procesales de legitimación la medida cautelar que mantenía suspendida la aplicación del artículo 154 del DNU 70/2023, que había derogado la Ley Nacional N° 26.737. Como consecuencia directa, la Argentina ha pasado de un régimen que limitaba al 15% la titularidad extranjera de tierras rurales, a un escenario de extranjerización ilimitada, sin topes porcentuales, sin restricciones por nacionalidad y sin prohibición de adquirir inmuebles ribereños de cuerpos de agua estratégicos.

La propia Corte Suprema aclaró en su comunicado que la decisión no se pronuncia sobre la constitucionalidad del DNU 70/2023 ni impide que cualquier persona que considere inconstitucional el régimen legal de tierras peticione una medida cautelar. Es decir, el vacío normativo es real, pero la vía legislativa provincial permanece plenamente habilitada. Frente a este escenario, la alternativa es que cada provincia dicte en el ámbito de su competencia territorial una ley que establezca límites razonables a la adquisición de tierras por parte de extranjeros.

Para la provincia de Buenos Aires datos que justifican la urgencia provienen del extinto Registro Nacional de Tierras Rurales los cuales revelan que en territorio bonaerense existen 834.421 hectáreas rurales en manos extranjeras, equivalentes al 2,89% de la superficie rural provincial. Sin embargo, este promedio oculta



*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*"2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia,  
A 50 años de la última Dictadura cívico militar."*

realidades críticas: el Municipio de Zárate registra un 24,8% de extranjerización, y el Municipio de Campana alcanza un alarmante 50,2%. Estos porcentajes, concentrados en la ribera del Río Paraná, evidencian el riesgo que enfrentan las zonas estratégicas para la logística, el agua dulce y la producción agroalimentaria.

La presente ley se funda en las facultades no delegadas que la Constitución Nacional reconoce a las provincias. El artículo 124 de la Constitución Nacional establece que "corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en sus territorios". La doctrina constitucional argentina ha interpretado esta cláusula en el sentido de que las provincias conservan facultades de policía administrativa en materia de uso del suelo, protección ambiental y planificación territorial, siempre que no contradigan el derecho de fondo ni invadan competencias federales expresas.

El artículo 28 de la constitución de la Provincia de Buenos Aires así mismo establece que "la provincia ejerce el dominio inminente sobre el ambiente y los recursos naturales de su territorio", este dominio inminente es el fundamento más robusto para regular las condiciones de acceso y uso de los recursos estratégicos bonaerense, incluida la tierra rural y el agua. Las disposiciones del proyecto sobre tierras ribereñas, humedales, cuencas hídricas y áreas naturales protegidas son una implementación directa del mandato de conservación ambiental y resguardo de áreas de importancia ecológica que impone el artículo 28.

La presente iniciativa no legisla sobre el derecho real de propiedad en términos de derecho de fondo - facultad exclusiva del Congreso de la Nación conforme el artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional- , sino que ejerce las facultades de



poder de policía territorial, ordenamiento del suelo, protección ambiental y seguridad alimentaria que las provincias conservan en virtud del sistema federal.

La derogación de la Ley 26.737 por el DNU 70/2023 no constituye una autorización expresa a la extranjerización ilimitada. El Congreso Nacional no ha sancionado una ley que permita expresamente la compra irrestricta de tierras rurales por extranjeros, simplemente ha derogado un régimen restrictivo sin sustituirlo.

En marzo de 2026, el propio oficialismo debió retirar el capítulo de tierras de la Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada ante la falta de consenso y la presión social. En consecuencia, no existe una política federal positiva que autorice la extranjerización sin límites.

La Provincia no está contradiciendo una decisión legislativa federal de permitir la compra irrestricta, sino llenando un vacío normativo que el Congreso no ha querido o no ha podido ocupar. Esta interpretación es consistente con la doctrina del "espacio legislativo no ocupado", según la cual las provincias conservan su poder de policía en ausencia de una regulación federal expresa que lo desplace.

El artículo 20 de la Constitución Nacional reconoce a los extranjeros el derecho de "poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos" pero este derecho no es absoluto: está sujeto a las reglamentaciones razonables que el Estado dicte en ejercicio de su poder de policía.

La Corte Suprema Argentina ha sostenido consistentemente que las restricciones a derechos constitucionales deben ser proporcionadas al fin perseguido, no pueden ser confiscatorias ni arbitrarias, y deben preservar el derecho de revisión judicial de las decisiones administrativas.



*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*"2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia,  
A 50 años de la última Dictadura cívico militar."*

En consecuencia, el presente proyecto evita las prohibiciones absolutas sin excepción y preserva una vía indemnizatoria mínima para terceros de buena fe, a fin de asegurar que la ley supere el test de razonabilidad y no sea declarada inconstitucional .

La Ley Nacional 26.737, sancionada en 2011 y hoy inaplicable por efecto del fallo de la Corte, establecía un régimen de protección que la presente iniciativa recupera y adapta al ámbito provincial. Los parámetros técnicos de dicha norma -tope del 15% sobre el territorio provincial y municipal, tope del 30% por nacionalidad, límite de 1.000 hectáreas en la Zona Núcleo, y prohibición de adquisición de tierras ribereñas de cuerpos de agua de envergadura y permanentes- constituyen estándares probados que rigieron durante más de una década y que resultan plenamente aplicables al territorio bonaerense.

El presente proyecto recupera estos parámetros con las adaptaciones necesarias para su instrumentación exclusivamente provincial, e incorpora herramientas de fiscalización societaria y control de beneficiarios finales que resultan imprescindibles para evitar las maniobras de elusión mediante estructuras corporativas interpuestas.

Proteger el territorio no es una opción política coyuntural, es una política de Estado para el desarrollo de las futuras generaciones. Negar la necesidad de regular la tenencia de la tierra rural equivale a ceder la soberanía real en el altar del libre mercado desregulado.

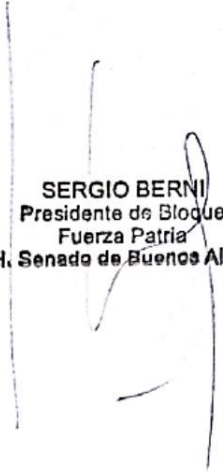


*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*"2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia,  
A 50 años de la última Dictadura cívico militar."*

La decisión de la Corte Suprema ha dejado a la Argentina "en venta a los extranjeros al 100%", corresponde a esta Legislatura ejercer las competencias que la Constitución le confiere para proteger el suelo, el agua y los recursos estratégicos de todos los bonaerenses.

Por las razones expuestas, solicitamos a los señores Legisladores el acompañamiento y la aprobación del presente proyecto de ley.

  
SERGIO BERNI  
Presidente de Bloque  
Fuerza Patria  
H. Senado de Buenos Aires