

5 DE AGOSTO DE 2026

Tierras rurales: ¿magnitudes o valor estratégico?

Según el Registro Nacional de Tierras Rurales, con datos de agosto de 2025, 13.262.725 hectáreas están en titularidad extranjera: el 4,97 % de la superficie rural del país. La Ley 26.737, de 2011, fija un tope del quince por ciento sobre el territorio nacional, provincial y municipal, un cupo por nacionalidad y un máximo de mil hectáreas por titular extranjero en la zona núcleo. Prohíbe, además, la compra de inmuebles con cuerpos de agua de envergadura o situados en zonas de seguridad de frontera. El proyecto de inviolabilidad de la propiedad privada, con dictamen en el Senado desde mayo y quince versiones de texto, vuelve a tratarse mañana. Su última versión eleva el tope al veinticinco por ciento por provincia, suprime los cupos por nacionalidad y por superficie, y habilita compras en zonas ribereñas y, con autorización provincial y nacional, en zonas de frontera.

El debate se ordenó alrededor de magnitudes. Un relevamiento publicado el 4 de agosto por LA NACION muestra una distribución precisa: ninguna provincia supera el quince por ciento —las más altas son Salta y Misiones, con algo más del once—, pero lo superan 31 departamentos y municipios. Casi la mitad son fronterizos. En San Carlos y Molinos, en Salta, en General Lamadrid, en La Rioja, en Lácár, en Neuquén, y en Campana, la proporción excede el cincuenta por ciento. Esos excesos subsisten porque la ley de 2011 respetó los derechos adquiridos.

La concentración sigue la geografía de los recursos. En la cordillera coinciden cobre, litio, oro, glaciares y pasos internacionales; en Misiones y Corrientes, el corredor forestal y los humedales; en la Patagonia, lagos y cuencas compartidas con Chile; sobre el Paraná, puertos, terminales industriales y las centrales nucleares de Zárate. Un profesor de geopolítica de la UBA sostuvo que es preciso «distinguir las tierras con gran valor estratégico de las que no las tienen». Leído así, el tema del conflicto podría ser otro: la protección de lugares donde el control del suelo arrastra el de un recurso o el de un flujo —si es que la nacionalidad la asegura—. Por eso el cambio técnico más relevante del proyecto quizás sea la unidad de cómputo. La nueva redacción no menciona departamentos ni municipios: toda la tierra rural de un municipio podría quedar en titularidad extranjera sin que la provincia alcance el tope. La objeción surge en una de ellas. El intendente de Campana explicó que buena parte de esas tierras son plantas industriales y forestaciones, y que allí «no hay grandes terratenientes extranjeros con campos improductivos».

Una segunda lectura desplaza la pregunta del dónde al quién. La ley mide la nacionalidad del titular; el mapa registra el recurso que se controla. El propio régimen contiene esa tensión: su artículo 11 establece que la adquisición de tierras rurales «no se entenderá como inversión», por tratarse de un recurso natural no renovable. El Decreto 820/2016, a su vez,

atenuó la definición de sujeto extranjero sin pasar por el Congreso. Un exministro de Producción de Corrientes lo formuló en términos de uso —«la inversión es lo que le ponés arriba»— y advirtió que «con la ronda de un día de la Bolsa de Nueva York comprás toda la provincia de Corrientes». El sector empresario tampoco se divide por nacionalidad. La Asociación Forestal Argentina apoya el proyecto porque la tierra no se traslada y queda sujeta a la ley argentina; la Federación Agraria lo rechaza por soberanía y frontera; la Mesa Agroalimentaria, porque el ochenta por ciento de la zona núcleo se produce en arriendo. El gobernador de Neuquén sostuvo que la inversión no requiere necesariamente transferir el suelo, y citó las concesiones de Vaca Muerta. El proyecto, por su parte, conserva la prohibición para los Estados extranjeros y suprime la declaración de titularidad extranjera: el medio para conocer al titular real.

El régimen en discusión tiene, además, una vigencia condicional. El Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 derogó la Ley 26.737; en enero de 2024, una decisión del fuero federal de La Plata suspendió esa derogación, y la causa espera pronunciamiento de la Corte Suprema. Rechazar el proyecto mantiene la ley de 2011 sólo mientras esa decisión subsista. Los escenarios son tres —la sanción, el rechazo con una vigencia sujeta a la Corte y la desregulación por vía judicial—, y en ninguno se discute la forma de medir. ¿Qué unidad de cómputo corresponde a un conflicto que se concentra en tierras estratégicas?

Estanislao Bougain

Observatorio de Conflictos Complejos — Facultad de Derecho, UBA