

Una reforma para entregar el territorio

Fundamentos para rechazar el proyecto oficialista de extranjerización de la tierra.

Julio 2026

El proyecto dismantela la Ley de Tierras al eliminar los límites nacionales a la extranjerización y facilitar la apropiación privada de un recurso estratégico para la soberanía nacional.

Se modifica el régimen de expropiaciones, se debilita la protección ambiental y reduce las capacidades estatales de planificación y control territorial.

Consolida un cambio de paradigma que coloca la propiedad privada por encima de la soberanía, los derechos colectivos y el interés nacional

Una nueva ofensiva sobre el territorio y los bienes comunes

El Gobierno nacional impulsa una nueva ofensiva sobre el territorio argentino mediante el proyecto de **Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada**, una iniciativa que modifica la Ley de Tierras Rurales, el régimen de expropiaciones, la Ley de Manejo del Fuego y otras normas vinculadas a la regulación de la propiedad y el uso del suelo.

El corazón del proyecto es la eliminación del régimen nacional que limita la extranjerización de las tierras rurales. Aunque mantiene formalmente vigente la Ley de Tierras, suprime los límites a la titularidad extranjera, elimina herramientas de control e información, debilita las capacidades regulatorias del Estado y fortalece la protección jurídica de los grandes inversores extranjeros. También incrementa los costos de las expropiaciones para obras públicas, debilita la protección de ecosistemas afectados por incendios y profundiza una concepción de la propiedad privada que desplaza el interés público, la función social de la propiedad y la soberanía sobre los recursos estratégicos.

La iniciativa también facilita los desalojos en zonas urbanas, principalmente en la Ciudad de Buenos Aires, al acelerar los procedimientos para la restitución de inmuebles. En lugar de responder a la creciente crisis habitacional con más protección para quienes alquilan o no pueden acceder a una vivienda, el proyecto fortalece la posición de los propietarios y consolida una concepción en la que el derecho de propiedad prevalece sobre el derecho a la vivienda.

Estas modificaciones, a su vez, se articulan con otras iniciativas impulsadas por el Gobierno, como el RIGI, el Súper RIGI, la derogación de la Ley 26.160 de Emergencia de la Propiedad Comunitaria Indígena y la modificación de la Ley de Glaciares. En conjunto, estas medidas apuntan a reducir la capacidad del Estado para regular el territorio y facilitar la apropiación privada de bienes comunes como la tierra, el agua, los minerales y otros recursos estratégicos.

Desde el IPYPP rechazamos este proyecto porque representa un profundo retroceso para la soberanía nacional, la protección ambiental y las capacidades del Estado para planificar el desarrollo. Nuestras tierras constituyen un recurso estratégico para la producción de alimentos, la preservación de los bienes comunes y el desarrollo del país. Eliminar las herramientas que permiten regular su propiedad, limitar su concentración y orientar su utilización en función del interés colectivo implica profundizar la concentración económica, favorecer la extranjerización de nuestras riquezas y debilitar la capacidad del Estado para defender el patrimonio común de las y los argentinos.

1. Propiedad privada, soberanía y capacidades estatales: una lectura crítica del proyecto oficial

La reforma impulsada por el Poder Ejecutivo Nacional representa un viraje estructural que busca reconfigurar la tríada Estado-Propiedad-Territorio en la República Argentina. Mientras el discurso oficial fundamenta la norma en la necesidad de consolidar la seguridad jurídica para traccionar inversiones, el impacto del proyecto en términos de una profunda regresión en la soberanía y la desarticulación del control estatal sobre recursos no renovables, exigen manifestar un contundente rechazo.

Bajo la coordinación del Ministro de Desregulación y Transformación del Estado, Federico Sturzenegger, el proyecto de “Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada” propone una reforma integral de diversos regímenes vinculados a la propiedad privada, las expropiaciones, el uso del suelo, la regulación de las tierras rurales y los procedimientos judiciales. La **Tabla 1** resume las principales normas alcanzadas por la iniciativa y el alcance de las modificaciones propuestas.

Los fundamentos del proyecto parten de una concepción de la propiedad privada como un derecho de carácter prácticamente absoluto, cuya protección constituiría la principal condición para promover la inversión, el crecimiento económico y la seguridad jurídica. Desde esta perspectiva, las regulaciones vigentes son presentadas como restricciones excesivas que generan incertidumbre y desalientan el desarrollo.

Sin embargo, este enfoque omite que la Constitución Nacional y la propia jurisprudencia argentina han reconocido históricamente que **el derecho de propiedad no es absoluto**, sino que convive con otros principios de jerarquía constitucional, como el interés público, la función social de la propiedad, la protección del ambiente y las facultades del Estado para regular el uso de recursos de interés colectivo.

El proyecto asocia la “**seguridad jurídica**” casi exclusivamente con la protección de los derechos patrimoniales de propietarios e inversores. Sin embargo, la seguridad jurídica también está determinada por la estabilidad de las políticas públicas, la protección de derechos colectivos, la previsibilidad para comunidades locales y el resguardo de bienes estratégicos cuya utilización excede el interés privado.

Los fundamentos del oficialismo establecen una relación directa entre mayor protección de la propiedad privada y mayores niveles de inversión. Sin embargo, **las decisiones de inversión dependen de múltiples factores**, como la disponibilidad de infraestructura, la demanda, el acceso al financiamiento y la rentabilidad esperada.

En este marco, el proyecto de LLA aborda la tierra principalmente como un activo económico cuya circulación debe facilitarse. Sin embargo, la tierra constituye un recurso estratégico para el desarrollo nacional, asociado a **la producción de alimentos, la preservación de bienes comunes y la disponibilidad de recursos hídricos**. En este sentido, los límites a la concentración o la extranjerización responden a objetivos de soberanía sobre nuestros territorios y preservación de recursos vitales.

Tabla 1. Síntesis de las modificaciones propuestas y sus impactos.

Normativa	Objeto de la ley	Principales modificaciones propuestas	Impacto esperado
Ley 26.737 – Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales	Regula la adquisición de tierras rurales por extranjeros y establece mecanismos de control.	Elimina límites nacionales a la adquisición de tierras por extranjeros, flexibiliza restricciones y modifica mecanismos de control.	Favorece una mayor extranjerización y concentración de la tierra, reduce transparencia y capacidad de regulación del Estado nacional.
Ley 21.499 – Ley Nacional de Expropiaciones	Regula las expropiaciones por causa de utilidad pública.	Incorpora el lucro cesante, modifica el régimen de intereses, redefine la ocupación temporánea y endurece los requisitos para la expropiación.	Posible incremento del costo fiscal de las expropiaciones, aumento de la litigiosidad y mayores restricciones para ejecutar obras públicas.
Ley 26.815 – Sistema Federal de Manejo del Fuego	Regula la prevención y las consecuencias de los incendios rurales y forestales.	Limita las restricciones al cambio de uso del suelo luego de incendios a determinados bosques protegidos.	Reduce la protección de humedales y pastizales e incrementa incentivos para incendios intencionales.
Ley 24.374 – Régimen de Regularización Dominial (Ley Pierri)	Facilita la regularización de inmuebles ocupados por sus poseedores.	Actualiza el régimen de regularización dominial y amplía algunos supuestos de acceso al título de propiedad.	Agiliza formalización de títulos de propiedad. Puede afectar coordinación entre Nación y provincias.
Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	Regula los procesos judiciales civiles y comerciales.	Incorpora un procedimiento sumarísimo para la restitución de inmuebles y agiliza procesos de desalojo en el ámbito de CABA.	Afecta el equilibrio entre la protección del derecho de propiedad, el debido proceso y el derecho a la vivienda.

Fuente: Elaboración propia.

El proyecto propone una mutación en la interpretación de los artículos 20 y 25 de la Carta Magna. Históricamente, el fomento de la inmigración buscaba proteger al individuo que habitaba y trabajaba el suelo. La reforma actual, sin embargo, en una interpretación absurda, busca equiparar aquel objetivo con la habilitación a vender tierras a grandes capitales transnacionales.

La reforma presentada además **reduce las facultades regulatorias e institucionales del Estado** bajo el supuesto de que ello favorecerá la eficiencia y disminuirá la litigiosidad. No obstante, la eliminación de instancias de coordinación, de mecanismos de información y de herramientas de control en los hechos perjudica la capacidad estatal para monitorear la evolución de la estructura de la propiedad de la tierra y diseñar políticas públicas basadas en información completa.

Respecto a las **expropiaciones**, el proyecto enfatiza la necesidad de reforzar las garantías patrimoniales frente a la actuación estatal. Sin embargo, la expropiación constituye una herramienta constitucional destinada a **posibilitar obras de infraestructura, políticas habitacionales, proyectos energéticos y otras intervenciones de interés general**. Un incremento significativo de los costos o de la litigiosidad puede limitar la capacidad del Estado para ejecutar este tipo de políticas.

En conjunto, los fundamentos oficiales privilegian una **lectura individual del derecho de propiedad**. Quedan relegadas otras dimensiones constitucionales vinculadas a los derechos colectivos, la protección ambiental, el acceso equitativo al territorio, la función social de la propiedad y la preservación de recursos estratégicos para las generaciones futuras.

De este modo, el gobierno busca implementar un **cambio de paradigma** que desplaza el equilibrio entre propiedad privada e interés público hacia un esquema de mayor protección de los derechos patrimoniales individuales, que favorece especialmente los procesos de extranjerización, tal como se detallará a continuación.

2. Extranjerización de la tierra y debilitamiento de las capacidades estatales

Uno de los pilares centrales del proyecto está constituido por la reforma de la Ley 26.737, comúnmente llamada de “Ley de Tierras”. La reforma impulsada constituye un nuevo intento del Poder Ejecutivo por modificar este régimen: a través del DNU 70/2023 ya se había establecido la derogación lisa y llana de la Ley, medida que fue posteriormente suspendida por la Justicia¹.

Esta vez, el proyecto en debate adopta una estrategia diferente. Mantiene formalmente la vigencia de la ley, pero modifica buena parte de los instrumentos que estructuran su funcionamiento. Principalmente, la reforma desmantela los límites cuantitativos que protegen la tierra como recurso estratégico no renovable, de acuerdo a lo indicado en la siguiente tabla.

¹ A partir de un amparo promovido por el Centro de Ex Combatientes Islas Malvinas (CECIM) La Plata, entre otras impugnaciones.

Tabla 2. Ley de Tierras: Principales modificaciones propuestas.

Criterio	Régimen Vigente (Ley 26.737)	Proyecto de Reforma (Dictamen 20/05/2026)
Límite Nacional (15%)	Restricción general a la titularidad extranjera.	Eliminado. La potestad regulatoria es plenamente provincial.
Tope por Nacionalidad (30%)	Evitaba la hegemonía de un solo origen de capital.	Eliminado.
Límite Zona Núcleo	Máximo de 1.000 ha o superficie equivalente.	Eliminado.
Sujetos Regulados	Personas físicas y jurídicas extranjeras en general.	Enfocado en Entes gubernamentales extranjeros y sociedades bajo su control.
Restricción Cuerpos de Agua	Prohibición en tierras ribereñas o con espejos de agua.	Derogada. El acceso queda mediado por el mercado.

Fuente: Elaboración propia.

La Ley 26.737 fue sancionada en diciembre de 2011 con un amplio consenso parlamentario, como respuesta frente al creciente proceso de extranjerización de tierras rurales registrado desde la década de 1990. Con el objetivo de preservar la capacidad del Estado para administrar un recurso estratégico, la norma estableció que la titularidad extranjera no puede superar el 15% de las tierras rurales a nivel nacional, provincial y local.

Según la información oficial sistematizada por el Observatorio de Tierras², actualmente la titularidad extranjera representa **aproximadamente el 5% de las tierras rurales del país**, porcentaje significativamente inferior al límite previsto por la ley. No obstante, esa superficie equivale a millones de hectáreas, una extensión que según han mencionado los especialistas es comparable a la de la provincia de Santa Fe.

Si bien el argumento de modificar la ley para atraer inversiones se cae cuando se verifica que aún hay millones de hectáreas que los capitales extranjeros podrían adquirir bajo la normativa vigente, los sucesivos intentos del Poder Ejecutivo por flexibilizar este régimen **remueven las restricciones** que hoy operan en aquellos departamentos donde el límite legal ya se encuentra agotado.

En efecto, más de treinta departamentos ya superan el umbral del 15% debido a adquisiciones realizadas con anterioridad a la sanción de la ley vigente. Son **áreas de alto valor productivo, ambiental o geopolítico**. Entre ellas se encuentran, por ejemplo, departamentos como Lácar (Neuquén), Molinos y San Carlos (Salta), General Lamadrid (La Rioja), Iguazú (Misiones) e Ituzaingó (Corrientes), que registran niveles de titularidad extranjera superiores al máximo previsto por la ley (ver detalle de los departamentos más extranjerizados en el Anexo).

Otro punto crítico de la reforma es la derogación del artículo 11 de la Ley 26.737. Dicho artículo establece que la adquisición de tierras rurales no es considerada una "inversión" a los efectos de los Tratados Bilaterales de Inversión (TBI) suscriptos por la Argentina. Su eliminación podría habilitar, según las disposiciones de cada tratado aplicable, que

² Ver más en <https://www.observatorioidetierras.ar/>

determinadas controversias vinculadas a inversiones sobre tierras rurales sean sometidas a arbitrajes internacionales. En ese sentido, la reforma fortalece los **mecanismos de protección internacional de los inversores extranjeros** y traslada parte de las controversias desde la jurisdicción nacional hacia tribunales arbitrales internacionales, perjudicando la capacidad regulatoria del Estado.

Respecto de las **Zonas de Seguridad de Frontera**, si bien el Decreto-Ley N° 15.385/44 continúa vigente y mantiene la exigencia de autorización para determinadas adquisiciones de inmuebles por parte de extranjeros en áreas consideradas sensibles para la defensa nacional, el proyecto de LLA elimina la "doble capa" de protección que genera la Ley de Tierras. En consecuencia, desaparecen los límites nacionales a la titularidad extranjera y otros mecanismos de control específicos sobre las tierras rurales, quedando la protección de estas áreas estratégicas principalmente en manos del régimen de Zonas de Seguridad y de las regulaciones provinciales.

La reforma también modifica la **arquitectura institucional** prevista por la Ley 26.737. La derogación del artículo 16 elimina el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, mientras que la supresión del artículo 5 reduce las obligaciones de información de los adquirentes extranjeros³ y, a su vez, se desplazan competencias regulatorias hacia las provincias. Estas modificaciones **disminuyen la capacidad del Estado Nacional** para relevar y supervisar las operaciones sobre tierras rurales, reduciendo la transparencia respecto de quiénes adquieren estos inmuebles y bajo qué condiciones.

Por otra parte, aunque se prohíbe la compra por parte de Estados extranjeros, se introduce un mecanismo de "solicitud expresa" de la provincia y autorización del Ejecutivo Nacional. Por último, respecto al uso de testaferros, la prohibición se mantiene, pero su redacción se vuelve más general, lo que podría limitar la eficacia de los mecanismos de control destinados a prevenir este tipo de prácticas.

En conjunto, las modificaciones propuestas implican un **repliegue de las capacidades estatales para monitorear, establecer límites e intervenir sobre la dinámica de la propiedad de la tierra**, particularmente en territorios de alto valor estratégico. Esto adquiere especial relevancia en zonas donde ya existe una elevada participación de capitales extranjeros, en algunos casos mediante estructuras societarias complejas, y donde la flexibilización de los límites podría intensificar los procesos de concentración y presionar al alza el valor de la tierra. Ello no solo dificulta el acceso al suelo para productores y comunidades locales, sino que también profundiza las disputas por el control de recursos naturales estratégicos.

A su vez, estas reformas forman parte de un conjunto de iniciativas que reconfiguran el papel del Estado en la regulación del territorio y de los bienes comunes. En esa dirección se inscriben, entre otras, la derogación de la Ley 26.160 de Emergencia de la Propiedad Comunitaria Indígena, la modificación de la Ley de Glaciares, el Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (RIGI), el Súper RIGI y el presente proyecto de reforma de la Ley de Tierras (Observatorio de Tierras, 2026; Ipypp, 2026).

³ El proyecto deroga el artículo 5 de la Ley 26.737, que establece determinadas obligaciones de información vinculadas a la adquisición de tierras por parte de personas extranjeras.

En conjunto, estas iniciativas tienden a ampliar los márgenes de apropiación privada sobre recursos estratégicos, tales como reservas de agua dulce, litio, minerales críticos, humedales o corredores fronterizos. A su vez, reducen las herramientas estatales para regular su uso, captar las rentas derivadas de su explotación y orientarlas en función de objetivos de desarrollo, equidad territorial y soberanía nacional. Desde esta perspectiva, la tierra se convierte en un soporte físico de recursos cuya importancia económica y estratégica resulta creciente en el escenario internacional.

En este marco, el desplazamiento de competencias desde el Estado nacional hacia las provincias no constituye únicamente una modificación administrativa, sino un cambio en la escala de la regulación. La sustitución de un régimen nacional por decisiones fragmentadas de cada jurisdicción debilita la capacidad de sostener una política común sobre un recurso estratégico como la tierra.

4. Aspectos Críticos: Medio Ambiente, Incendios y Pueblos Originarios

La reforma propuesta también entra en tensión con el **principio de no regresión ambiental**, ampliamente reconocido por la jurisprudencia y los instrumentos internacionales, según el cual el nivel de protección ambiental alcanzado no debería disminuir sin una justificación suficiente.

Modificaciones a la Ley de Manejo del Fuego

Uno de los cambios más relevantes consiste en la modificación de la Ley 26.815 de Manejo del Fuego. El proyecto limita la prohibición de modificar el uso del suelo luego de un incendio exclusivamente a los bosques nativos alcanzados por la Ley 26.331 y a los bosques no productivos contemplados en la Ley Nº 13.273.

En consecuencia, **otros ecosistemas que hoy también quedan alcanzados por las restricciones, como humedales, pastizales, estepas y otras áreas naturales, dejarían de contar con esa protección específica**. Esta modificación reduce uno de los principales desincentivos económicos frente a incendios provocados con fines inmobiliarios, agropecuarios o de otra naturaleza productiva, al facilitar futuros cambios en el destino de las tierras afectadas⁴.

En un marco de creciente recurrencia de incendios forestales y rurales vinculados al cambio climático y a la expansión de la frontera productiva, el proyecto del Gobierno incrementa la presión sobre ecosistemas estratégicos para la conservación de la biodiversidad y la vida en comunidad⁵.

⁴ En concreto, el artículo 27 del proyecto restablece la versión del artículo 22 bis de la Ley 26.815 vigente antes de la reforma introducida por la Ley 27.604. En consecuencia, elimina las restricciones incorporadas en 2020 para humedales, áreas naturales protegidas, zonas agropecuarias, praderas, pastizales y matorrales, reduciendo significativamente el alcance territorial de la prohibición de modificar el uso del suelo luego de un incendio.

⁵ “La tierra no es una mercancía: análisis sobre el proyecto de extranjerización de tierras rurales”, Asociación Argentina de Abogados/as Ambientalistas, Junio 2026.

Pueblos indígenas, comunidades campesinas y desalojos

Otro aspecto particularmente sensible es el impacto potencial sobre comunidades indígenas y campesinas.

A fines de 2024, la derogación de la Ley 26.160 de Emergencia en materia de posesión y propiedad comunitaria indígena, dejó sin vigencia la suspensión de desalojos. Asimismo, la derogación implicó que no se terminara el relevamiento territorial previsto sobre más de la mitad de las comunidades⁶.

En este marco, la flexibilización del régimen de adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros omite que en numerosos casos, esos territorios son habitados y utilizados ancestralmente por comunidades indígenas o por familias campesinas que no cuentan con títulos formales de propiedad. En consecuencia, la reforma **profundiza su vulnerabilidad frente a procesos de desplazamiento y conflictos por la tenencia de la tierra**.

Esta situación se agrava tras la suspensión, en septiembre de 2024, de todas las solicitudes de inscripción de comunidades indígenas que se encontraban en trámite ante el Registro Nacional de Comunidades Indígenas (RENACI). La ausencia de personería jurídica priva a muchas comunidades de una herramienta fundamental para el reconocimiento y la defensa de sus derechos, especialmente considerando que numerosas provincias exigen dicha inscripción para iniciar trámites vinculados al reconocimiento de los territorios indígenas (CELS, 2026).

En este escenario, mientras el proyecto flexibiliza las condiciones para la adquisición de tierras por parte de grandes capitales transnacionales, persisten importantes déficits en materia de reconocimiento, regularización y titulación de los territorios ocupados por quienes históricamente habitan esos espacios.

5. Modificaciones en Expropiaciones y Régimen de Desalojos

El proyecto también introduce modificaciones relevantes al régimen de expropiaciones y a los procedimientos de restitución de inmuebles. En conjunto, las reformas fortalecen la tutela del derecho de propiedad y amplían las garantías patrimoniales de los propietarios, pero tienden a incrementar los costos de intervención del Estado y dificultan la ejecución de obras de utilidad pública.

Reforma de la Ley Nacional de Expropiaciones

La reforma al régimen de expropiaciones restringe la capacidad del Estado para gestionar el suelo con fines de interés público (CELS, 2026). Por un lado, la modificación de la **Ley 21.499** redefine aspectos centrales del régimen indemnizatorio. Entre los cambios más relevantes se destacan la incorporación del **lucro cesante** como concepto indemnizable, el establecimiento de un tope equivalente al **30% del daño emergente**, salvo que el

⁶ La Ley 26.160, sancionada en noviembre de 2006, declaró la emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades indígenas originarias. Su objetivo principal fue frenar los desalojos y ordenar un relevamiento técnico, jurídico y catastral de dichos territorios.

expropiado acredite una afectación superior y la modificación del régimen de intereses, que pasa a calcularse sobre la base de la **tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días**, ajustada por el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Estas modificaciones incrementan significativamente el costo fiscal de las expropiaciones, aumentan la litigiosidad y encarecen la ejecución de obras de infraestructura, proyectos energéticos, políticas habitacionales y otras intervenciones vinculadas al interés público.

Por otro lado, el proyecto también introduce la exigencia de un juicio estricto de razonabilidad para que el Estado demuestre que no existen alternativas menos restrictivas para alcanzar el objetivo perseguido. Si bien el objetivo declarado es fortalecer las garantías constitucionales del derecho de propiedad, este nuevo estándar restringe el margen de actuación del Estado en la planificación territorial y en la ejecución de políticas públicas que requieren la adquisición de inmuebles por razones de utilidad pública.

En este sentido, la reforma expresa un cambio de paradigma, al desplazar el equilibrio entre el interés público y el derecho de propiedad hacia una mayor protección de este último.

Procedimiento de restitución de inmuebles

El proyecto modifica el **Código Procesal Civil y Comercial de la Nación**, incorporando un procedimiento sumarísimo para la restitución de inmuebles en el ámbito de la **Justicia Nacional en lo Civil**, con aplicación directa en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para los inmuebles destinados a vivienda con vínculo contractual, el plazo de intimación previa se estableció en **diez días** antes de promover la demanda. En los supuestos de ocupación sin título, el procedimiento mantiene un trámite significativamente más expeditivo, orientado a acelerar la recuperación del inmueble por parte del propietario.

Si bien estas modificaciones tienen un alcance procesal limitado al ámbito de la Justicia Nacional, reflejan una orientación general del proyecto hacia el fortalecimiento de la tutela inmediata del derecho de propiedad.

Así, la iniciativa facilita los desalojos en la Ciudad de Buenos Aires al acelerar los procedimientos para la restitución de inmuebles. En lugar de responder a la creciente crisis habitacional con más protección para quienes alquilan o no pueden acceder a una vivienda, el proyecto fortalece la posición de los propietarios y consolida una concepción en la que el derecho de propiedad prevalece sobre el derecho a la vivienda.

ANEXO

A) Guía de Preguntas y Respuestas sobre la Reforma

1. ¿Qué cambia con este proyecto de ley?

El proyecto modifica un conjunto de normas vinculadas a la propiedad privada, entre ellas la Ley de Tierras Rurales, la Ley de Expropiaciones, la Ley de Manejo del Fuego y el Código Procesal Civil y Comercial. Aunque se presenta como una iniciativa para brindar mayor seguridad jurídica a los propietarios e incentivar inversiones, en los hechos reduce las capacidades del Estado para regular el territorio, generando un retroceso profundo en materia de soberanía.

2. ¿Por qué el Estado debe regular la compra de tierras rurales por parte de extranjeros?

La tierra constituye un recurso estratégico. Sobre ella se desarrollan actividades productivas, se localizan reservas de agua dulce, minerales, bosques, áreas de frontera e infraestructura crítica. Por ese motivo, la Ley 26.737 estableció límites a la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros y creó mecanismos para monitorear la estructura de la propiedad. El proyecto elimina buena parte de esas herramientas, reduciendo la capacidad del Estado para orientar el uso del territorio en función del interés público.

3. ¿Por qué se sancionó la Ley de Tierras en 2011?

La Ley 26.737 fue aprobada con amplio consenso parlamentario para establecer límites a la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros y crear herramientas de control sobre la estructura de la propiedad. El objetivo fue evitar una creciente concentración y extranjerización de la tierra registrada desde la década de 1990, preservando la capacidad del Estado para administrar un recurso estratégico.

4. Si “solo” el 5% de las tierras está en manos extranjeras, ¿por qué se quiere cambiar la ley?

Según la información oficial, aproximadamente el 5% de las tierras rurales pertenece a propietarios extranjeros, por debajo del límite nacional del 15%. Sin embargo, más de treinta departamentos ya superan ese porcentaje. Al eliminar esas restricciones, el proyecto facilita nuevas operaciones precisamente en esos territorios, muchos de ellos ubicados en zonas de frontera o con importantes recursos naturales.

5. ¿Un extranjero podría comprar un lago argentino?

No puede comprar el lago en sí, porque las aguas de dominio público pertenecen al Estado. Pero al eliminar gran parte de las restricciones de la Ley de Tierras, el proyecto facilita la compra de predios ubicados alrededor de lagos, ríos, nacientes de agua y otros recursos estratégicos, reduciendo la capacidad del Estado para regular quién controla esos territorios.

6. ¿Cómo impacta esta reforma en el Estado Nacional?

Pierde herramientas para conocer quiénes compran tierras rurales, monitorear los procesos de concentración y orientar políticas públicas. La eliminación del Consejo Interministerial de Tierras Rurales, la reducción de las obligaciones de información y la flexibilización de los

controles debilitan las capacidades estatales para comprender e intervenir sobre la estructura de la propiedad rural.

7. ¿Qué impacto puede tener sobre el ambiente?

El proyecto modifica la Ley de Manejo del Fuego y reduce las restricciones para cambiar el uso del suelo luego de un incendio. De esta manera, humedales, pastizales y otros ecosistemas dejan de contar con la protección incorporada en 2020, disminuyendo uno de los principales desincentivos frente a incendios provocados con fines inmobiliarios o productivos.

8. ¿Cómo puede afectar a las comunidades indígenas y campesinas?

Muchas comunidades indígenas y familias campesinas ocupan tierras cuyos derechos territoriales aún no fueron plenamente reconocidos. En un contexto marcado por la finalización de la Ley 26.160, la suspensión de nuevas inscripciones en el RENACI y la falta de políticas de regularización dominial, facilitar la adquisición de tierras por grandes inversores aumenta la presión sobre esos territorios y profundiza los conflictos por la tierra.

9. ¿Qué cambia con las expropiaciones y los desalojos?

El proyecto fortalece la protección patrimonial de los propietarios. Amplía las indemnizaciones en caso de expropiación y establece mayores exigencias para justificar la intervención estatal. Además, incorpora un procedimiento sumarísimo para la restitución de inmuebles en la Justicia Nacional en lo Civil (CABA), orientado a acelerar determinados procesos de desalojo. En un contexto en el que cada vez más familias destinan una parte creciente de sus ingresos al alquiler y enfrentan enormes dificultades para acceder a una vivienda propia, el Gobierno elige acelerar los desalojos antes que fortalecer las políticas habitacionales.

10. ¿Cuál es el debate de fondo?

El proyecto redefine el papel del Estado sobre el territorio. En conjunto con otras medidas recientes (RIGI, Ley de Glaciares, entre otras), configura un modelo que reduce la capacidad de la sociedad argentina para regular, a través del Estado, el uso de la tierra y otros bienes comunes, favorece una mayor participación del mercado en la captura de recursos estratégicos y debilita las herramientas para orientar el desarrollo territorial en función del interés público, la soberanía nacional y la justicia social.

B) Listado de localidades que exceden el límite de la Ley de tierras

Provincia	Departamento	% de tierras extranjerizadas	Características del territorio
Salta	San Carlos	60%	Valles Calchaquíes; recursos hídricos; vitivinicultura; turismo.
Salta	Molinos	58%	Valles Calchaquíes; turismo; recursos hídricos; producción vitivinícola.
La Rioja	General Lamadrid	57%	Zona cordillerana; potencial minero; recursos hídricos de montaña.
Neuquén	Lácar	54%	Corredor andino; Parque Nacional Lanín; recursos hídricos; turismo internacional.
Buenos Aires	Campana	50%	Corredor industrial y logístico; puerto sobre el Paraná; infraestructura estratégica.
Misiones	Iguazú	40%	Triple Frontera; Parque Nacional Iguazú; biodiversidad; Acuífero Guaraní.
Corrientes	Ituzaingó	34%	Represa Yacyretá; Esteros del Iberá; recursos hídricos; frontera con Paraguay.
Salta	Guachipas	34%	Valles Calchaquíes; recursos hídricos; turismo.
Corrientes	Berón de Astrada	33%	Humedales y recursos hídricos; cercanía al Iberá.
Salta	General Güemes	29%	Nodo ferroviario y vial; actividad agroindustrial y minera.
Salta	La Viña	28%	Embalse Cabra Corral; recursos hídricos; turismo.
Catamarca	Tinogasta	27%	Paso San Francisco hacia Chile; minería; cordillera.
Santa Cruz	Magallanes	26%	Zona austral; recursos energéticos; proximidad al Estrecho de Magallanes.
Jujuy	Humahuaca	26%	Quebrada de Humahuaca (Patrimonio Mundial); frontera; minería; turismo.
Buenos Aires	Zárate	25%	Complejo portuario e industrial; corredor del Mercosur.
San Juan	Iglesia	25%	Gran actividad minera; cordillera; recursos hídricos.
Salta	Cerrillos	25%	Área metropolitana de Salta; logística y producción agrícola.
Chubut	Cushamen	23%	Cordillera; comunidades mapuche; recursos hídricos; bosques andinos.
Salta	Cafayate	23%	Producción vitivinícola; turismo; recursos hídricos.
Salta	Orán	23%	Frontera con Bolivia; agricultura; corredor bioceánico.
Jujuy	San Pedro	21%	Producción agroindustrial; cercanía a frontera internacional.
Catamarca	Paclín	21%	Sierras; recursos hídricos; producción agrícola.
San Juan	San Martín	20%	Agricultura de oasis; producción vitivinícola.
Misiones	Montecarlo	18%	Selva Paranaense; industria forestal.
Misiones	General San Martín	17%	Bosques nativos; producción forestal.

Listado de localidades que exceden el límite de la Ley de tierras (continuación).

Provincia	Departamento	% de tierras extranjerizadas	Características del territorio
Santa Fe	Garay	16%	Valle de inundación del Paraná; humedales; pesca.
Tucumán	Cruz Alta	16%	Área cañera e industrial; corredor logístico.
Misiones	Eldorado	16%	Industria forestal; biodiversidad.
Misiones	Concepción	16%	Bosques y recursos forestales.
Salta	Chicoana	16%	Producción agrícola; recursos hídricos.
Santiago del Estero	Jiménez	16%	Región agrícola y forestal.
Mendoza	Malargüe	15%	Petróleo; minería; Paso Pehuenche; glaciares.
Jujuy	El Carmen	15%	Producción tabacalera; diques; recursos hídricos.
La Rioja	Chilecito	15%	Minería; cordillera; producción vitivinícola.
Santiago del Estero	Belgrano	15%	Producción agropecuaria y forestal.
Santiago del Estero	Aguirre	15%	Producción agropecuaria.

Fuente: Elaboración propia en base a datos oficiales sistematizados por el Observatorio de Tierras.

C) Referencias Bibliográficas

Volkind, P., Oberlin Molina, M., Caggiano, J., Artopoulos, T., Elias, G., Medero Larrosa, M. e Ilutovich, M. S. (2026). *El proyecto de ley de extranjerización de tierras del gobierno nacional, un nuevo estatuto legal del coloniaje*. Cuarto informe. Observatorio de Tierras del Programa de Investigaciones sobre Historia Agraria (PRIHA), Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires (FCE-UBA).

Asamblea Permanente por los Derechos Humanos (APDH). (2026, 28 de mayo). *Declaración de la Asamblea Permanente por los Derechos Humanos*.

Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS). (2026, Mayo) *Proyecto de inviolabilidad de la propiedad privada. Restricción del derecho al ambiente y la vivienda*.

Asociación Argentina de Abogados/as Ambientalistas. (2026, Junio) *La tierra no es una mercancía: análisis sobre el proyecto de extranjerización de tierras rurales*.

IPYPP. (2026, Julio). *La coyuntura es hoy más estructural que nunca*.

Poder Ejecutivo Nacional (2026, 26 de marzo). *Proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada.* Mensaje N° 22/2026 (MEN-2026-22-APN-PTE). Expediente PE N° 13/26. Identificador: INLEG-2026-30831095-APN-PTE

Honorable Senado de la Nación Argentina. (2026, 20 de mayo). *Versión Taquigráfica: Reunión Plenaria de Comisiones de Asuntos Constitucionales y de Legislación General.* Salón Arturo Illia, Ciudad Autónoma de Buenos Aires