

EL PROBLEMA DE LA EXTRANJERIZACIÓN DE LAS TIERRAS

Pablo J. Davoli.

04/08/26.

A MODO DE INTROITO:

El presente trabajo constituye una apretada reseña de la problemática en cuestión.

Consta de cuatro secciones, a saber:

I.- Constitucionalidad de los límites jurídicos a la propiedad extranjera de las tierras.

II.- Derecho comparado (a partir de la página 7).

III.- Situación argentina actual (en la página 22).

IV.- Pertinencia geopolítica de los límites a la propiedad extranjera de las tierras (a partir de la página 22).

I) CONSTITUCIONALIDAD DE LOS LÍMITES JURÍDICOS A LA PROPIEDAD EXTRANJERA DE TIERRAS:

En el marco del debate político y jurídico suscitado en torno a la cuestión de los límites jurídicos a la propiedad extranjeras de las tierras, varias han sido las voces que se han hecho sentir, denunciando la supuesta inconstitucionalidad de tales restricciones.

Los argumentos jurídicos esgrimidos por dichas voces, pueden ser resumidos someramente con estos dos tópicos:

a. Discriminación entre los nacionales y los extranjeros, supuestamente contraria al Preámbulo y el artículo 20 de la Constitución Nacional.

b. Violación de competencias pretendidamente provinciales.

A continuación, se analizan en detalle ambos puntos:

a. Las limitaciones tendientes a evitar la extranjerización de las *tierras rurales* no violan las disposiciones constitucionales que establecen -como principio- la igualdad entre propios y extraños. Ello es así por las razones que se vuelcan a renglón seguido. A saber:

a.1. En primer lugar, porque la invitación del Preámbulo y la equiparación del artículo 20 están referidas exclusivamente a personas humanas y no a personas jurídicas. En efecto, la prodigiosa generosidad de tales mandatos constitucionales no está destinada a sociedades comerciales foráneas, Estados extranjeros, ni ninguna otra persona de existencia ideal alógena. Así las cosas, la supuesta inconstitucionalidad de las

restricciones mocionadas contra la *titularidad extranjera* de las *tierras rurales*, quedaría acotada a las personas de existencia visible.

a.2. En segundo lugar, porque la susodicha invitación preambular está directa y explícitamente orientada a la finalidad de incorporar al extranjero en nuestro país. Es decir, a su argentinización y no al mantenimiento de su condición alienígena.

Este y no otro es el sentido de las seductoras concesiones ofrecidas por el artículo 20. De ahí, las facilidades establecidas para la obtención de la ciudadanía argentina. Incluso la dispensa de la obligación de admitir dicha ciudadanía, está deliberadamente orientada a atraer a los extranjeros *que quieran habitar en el suelo argentino*, propiciando y fomentado su radicación en el país.

Huelga aclarar que los derechos que el artículo 20 atribuye a los extranjeros, han sido consagrados en beneficio del país, de acuerdo con un proyecto político-jurídico integral, signado -entre otras cosas- por la consabida consigna alberdiana: *gobernar es poblar*. Así las cosas, los alcances de la mentada cláusula constitucional, deben ser interpretados teniendo presente, ante todo, las necesidades y conveniencias del país, que no necesariamente coinciden con las que se planteaban en la época de la “Constitución histórica”, como bien observara el Doctor Carlos S. Fayt (C.S.J.N., *Repetto*, Inés M. c/ *Provincia de Buenos Aires*; Fallos: 311:2.272, 1.988).

Huelga aclarar que el temperamento propuesto, como todo criterio hermenéutico, no está apuntado al desconocimiento de los derechos subjetivos que, por imperio constitucional, corresponden a las personas foráneas; sino a la definición concreta de sus alcances; determinación, ésta, que -preciso es insistir en ello- debe hacerse de acuerdo con las necesidades y conveniencias nacionales, relegando a un segundo plano (“decoroso” mas subordinado) los intereses particulares de los extranjeros. Se trata, en resumidas cuentas, de no confundir el medio con la finalidad; de no colocar “el carro delante del caballo”...

a.3. En tercer lugar, porque tanto los derechos derivados de la invitación del Preámbulo y de la equiparación del artículo 20, son -como todo derecho subjetivo- susceptibles de reglamentación (conf.: artículo 14, C.N.).

Dicha reglamentación impide otorgar carácter absoluto (esto es: incondicionado) a ningún derecho subjetivo; constituyendo un requisito indispensable para la salvaguarda de la subsistencia de la vida social, al menos, en condiciones de orden, justicia y paz.

Tal como es sabido, la legitimidad de la reglamentación depende del cumplimiento del requisito de razonabilidad (conf.: artículo 28, C.N.). Este principio (el de razonabilidad) exige, por su parte, el respeto de una adecuada proporción entre los fines perseguidos y los medios implementados. Proporción, ésta, que sólo puede ser correctamente apreciada teniendo en cuenta las circunstancias concretas que se presentan en cada caso.

Nosotros pensamos que las iniciativas legislativas aquí estudiadas, en sus lineamientos fundamentales, aprueban el test de racionalidad. A los efectos de acreditar tal aserto, se hace remisión a las graves consideraciones geopolíticas que se exponen más abajo.

b. El dominio originario de las Provincias sobre los recursos naturales existentes en su territorio, establecido por el artículo 124 de la Constitución Nacional, no constituye óbice alguno para que el Estado Nacional regule la propiedad de las *tierras rurales*. A continuación, exponemos sucintamente las razones que nos han llevado a dicha conclusión. Veamos:

b.1. En primer lugar, porque este dominio provincial es, como la propia cláusula constitucional lo señala expresamente, originario. Meramente originario; nada más.

Nos permitimos colegir que, debido a ello, dicho *status*, con la dinámica propia del *Derecho vivo*, puede ir mutando y modificándose; tal como, de hecho, ha venido sucediendo; por la vía de cesiones y concesiones, acuerdos con la Nación, prácticas inveteradas, etc.

Es por eso que la tardía incorporación del principio de *marras* -realizada en ocasión de la reforma constitucional de 1994- no ha importado -en términos generales- la retroversión de las concesiones a particulares que el Estado Nacional había efectuado para la explotación de ciertos recursos naturales; ni tampoco la entrega a las Provincias de los parques nacionales situados en sus respectivos territorios.

b.2. En segundo lugar, porque dicho dominio está referido específicamente a los recursos naturales; no existiendo acuerdo unánime respecto del carácter que, desde tal punto de vista, revisten las *tierras*, estrictamente.

En efecto, si bien para muchos la *tierra* constituye, *per se*, un recurso natural, para otros tantos, ella no es más (ni menos) que el escenario contenedor de tales riquezas. Esto último se infiere claramente de la siguiente observación del Doctor Horacio Rosatti, que citamos a guisa de ejemplo: *los recursos naturales no eran considerados en la época* (se refiere a la Constitución de 1853/1860) *de modo sistémico sino aisladamente y la preocupación dominante sobre ellos no era otra que su relación con la propiedad de la tierra en la que se encontraban enclavados (como el caso de los yacimientos mineros) o por la que circulaban (como el caso de la fauna).* ⁽¹⁾ De manera similar, el Código de Minería (Ley N°1.919, de 1886, varias veces enmendado) insinúa la diferenciación establecida entre los recursos (en este caso, minerales) y su “continente”, es decir, la *tierra*. Porque su artículo 11 dispone explícitamente que: *las minas forman una propiedad distinta de la del terreno en que se encuentran* (aclarando el artículo 7 del *corpus* legal que dichas minas son bienes privados de la Nación o de las Provincias, según donde se encuentren).

Arribada nuestra exposición al presente punto, conviene aclarar que el debate precedentemente aludido no se agota en relación al carácter de la *tierra*. En rigor de verdad, se trata de una discusión mucho más profunda. Sucede que, como bien asevera Mario F. Valls, *nuestro sistema jurídico no define lo que son los recursos naturales*, en general. ⁽²⁾ Más aún, tampoco en el ámbito internacional existe claridad a este respecto.

¹ Rosatti, Horacio, *Tratado de Derecho Constitucional*, Tomo II, Editorial Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, página 583.

² Valls, Mario F., *Las reservas sobre los recursos naturales y el ambiente del artículo 8° del Estatuto de la Ciudad de Buenos Aires no facilitan su gestión*, en J. A., 2000-III-1.209; reproducido por: Rosatti, Horacio, obra citada, página 587.

De hecho, ni la Conferencia de Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente (Estocolmo, 1972), ni la Conferencia de Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo (Río de Janeiro, 1992) formularon una definición completa, clara y precisa de los recursos en cuestión. ⁽³⁾

b.3. En tercer lugar, porque el dominio en cuestión es asimilado a la propiedad (originaria) de los recursos ubicados dentro del territorio de cada Provincia. Vale decir que el *dominio originario* en cuestión se identifica con el derecho real de dominio, definido, en su momento, por el artículo 2.506 del Código Civil, como aquella facultad en virtud de la cual *una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona*; y, en la actualidad, por el artículo 1.941 del Código Civil y Comercial, que establece: *El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley.*

Más específicamente, este *dominio originario* se identifica con el derecho real de dominio privado del Estado (en este caso, provincial), el cual se encontraba descripto por el artículo 2.342 del Código Civil y, actualmente, está contemplado en el artículo 236 del Código Civil y Comercial. ⁽⁴⁾

Ahora bien, dicho derecho de dominio no se superpone -en ningún momento, ni bajo ninguna circunstancia- con la potestad reguladora que el Estado ha ejercido, por ejemplo, con el dictado de la Ley N°26.737 (“Ley de Tierras”). El aludido poder reglamentario forma parte del *dominio eminente* que corresponde -ante todo y fundamental y principalmente- al Estado Nacional, en virtud de su Soberanía. Atributo, este último, que sólo corresponde a la Federación (¡jamás a las Provincias!) y que -tal como es sabido- constituye un elemento modal correspondiente a uno de los factores constitutivos de todo Estado: el poder.

El *dominio eminente* (también denominado *derecho real de Derecho Público* -cfr.: Gerber y Laband- y *derecho real institucional* -cfr.: Dabin-) ⁽⁵⁾ constituye una potestad del Estado, que éste ejerce sobre otro de sus elementos esenciales, el territorio. ⁽⁶⁾ Esta

³ Sin perjuicio de ello, es cierto también que la primera de las aludidas conferencias identificó algunos recursos naturales, al proclamar que *los recursos naturales de la Tierra, incluidos el aire, la tierra, la flora y la fauna y especialmente muestras representativas de los ecosistemas naturales deben preservarse en beneficio de las generaciones presentes y futuras mediante una cuidadosa planificación u ordenación...*

⁴ Así surge del análisis de la diferencia existente entre *dominio* y *jurisdicción*, ensayado por el Doctor Horacio Rosatti, en la página 589 de su obra ya citada.

Así, también, se deriva de la observación efectuada por la Doctora María Angélica Gelli, en relación a las facultades de enajenación y de aprovechamiento, implicadas por el *dominio originario* en cuestión (conf.: Gelli, María A., *Constitución de la Nación Argentina comentada y concordada*, tercera edición ampliada y actualizada, Avellaneda, 2008, página 1.026).

Lo mismo sucede con una aseveración del Doctor Antonio M. Hernández (h.), atinente a la importancia que reviste para el federalismo el “*dominio originario*” provincial de los recursos naturales; aseveración, ésta, en la cual se refiere a dicho dominio como “*propiedad y administración*” de las mentadas riquezas (conf.: Hernández, Antonio M., “*Federalismo, Autonomía Municipal y ciudad de Buenos Aires*”, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1.997, página 114; reproducido por: Gelli, María Angélica, obra citada, página 1.026).

⁵ Conforme: Fayt, Carlos Santiago, “*Derecho Político*”, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1.988, página 212.

⁶ De acuerdo con uno de los temperamentos más prestigiosos y difundidos, los elementos esenciales del Estado son los siguientes: territorio, población, poder, Derecho y bien común.

potestad, si bien guarda algunas analogías con el derecho de propiedad (en tanto derecho real de dominio), debe -en cambio- su naturaleza y alcances al interés público.

No está demás recordar que el concepto de dominio eminente fue expresamente recogido en la nota al artículo 2.507 del Código Civil, donde el Codificador ha dejado explicado lo siguiente: *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.*

En la actualidad, Horacio Rosatti postula conclusiones prácticamente idénticas. Tal como ya hemos advertido *ut supra*, el mentado jurista plantea la necesidad de discriminar con claridad entre *dominio* y *jurisdicción*. Distinción, ésta, que -justo es recordarlo- ya habían planteado, en su momento, Pedro J. Frías y Germán J. Bidart Campos.

El *dominio* es el derecho real definido -en su momento- por el artículo 2.506 del Código Civil y ahora contemplado por el artículo 1.941 del Código Civil y Comercial. En tanto que la *jurisdicción* supone *potestas*, esto es: una *masa de competencias* atribuida a un órgano de poder, sobre la base de la/s función/es propia/s del Estado, para cumplir con determinadas actividades. Como enseñara Pedro J. Frías, el *dominio* se ejerce sobre las cosas y la *jurisdicción* sobre las relaciones.

Apelando a esta distinción, Rosatti ha afirmado: *el “dominio” provincial sobre los recursos naturales no invalida la “jurisdicción” nacional en la materia por razones de planificación y como garantía de su “uso racional” y de la “sustentabilidad” ambiental.* ⁽⁷⁾

Por su parte, Alberto R. Dalla Vía se encuentra enrolado en idéntica línea de análisis, compartiendo -desde luego- las mismas conclusiones. Ciertamente, el citado jurista, luego de transitar por las mismas sendas conceptuales, ha dejado advertido: *es necesario distinguir el dominio de los recursos naturales de la jurisdicción sobre los mismos. Esta última, entendida como la capacidad para reglar los usos de un bien, no sigue siempre a su dominio.* Evocando también a Frías, este autor ha afirmado: *en términos generales, aunque el dominio sea provincial, la jurisdicción será federal en cuanto afecte al comercio o la navegación interprovincial o internacional.* ⁽⁸⁾

La jurisprudencia se ha hecho eco de estas ideas, plasmándolas en diversos fallos. Así, el cimero tribunal nacional, en el caso caratulado *Harengus S.A. v. Provincia de Santa Cruz*, ha expresado: *la pesca tiene un costado de desarrollo económico y otro de protección del recurso cuya complejidad y trascendencia exige el poder de policía federal*; añadiendo, a mayor abundancia: *la pesca se encuentra relacionada en forma directa y vital con fines federales de máxima jerarquía.* ⁽⁹⁾

⁷ Rosatti, Horacio, obra citada, página 589.

⁸ Dalla Vía, Alberto R., “*Derecho Constitucional Económico*”, Editorial Lexis Nexis - Abeledo-Perrot, Avellaneda, 2.006, página 760.

⁹ Fallos: 317:397, 1.994; fragmentos reproducidos por: Gelli, María A., obra citada, página 1.027.

Por último, cabe destacar que, aún aquellos juristas orientados al reforzamiento de las competencias provinciales sobre los recursos naturales, admiten -sin embargo- la existencia de -aunque más no sea- algunas potestades legislativas del Estado Nacional en la materia. Tal es el caso de Humberto Quiroga Lavié, quien ha reconocido expresamente: *el hecho de que le corresponda a cada provincia el dominio sobre su respectivo territorio y, por ende, sobre todas las riquezas y los recursos allí existentes, no significa que el Estado federal carezca de las facultades propias de legislación en virtud de la cláusula ambiental (Art. 41, C.N.) a fin de regular la 'utilización racional de los recursos naturales', 'la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica' (párr. 2º, C.N.), para satisfacer 'las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras' (párr. 1º) como verdadero presupuesto mínimo de protección, lo cual permite a las provincias dictar las normas 'necesarias' para complementarlo (párr. 3º)'.⁽¹⁰⁾ Similar temperamento es sostenido por otros autores, como Daniel Sabsay y María Eugenia Di Paola.⁽¹¹⁾*

Desde luego, resulta objetable el criterio “minimalista” expuesto por el respetado autor recién citado. De hecho, parece completamente arbitrario el reduccionismo por él planteado, que acota las *facultades propias de legislación* a la *cláusula ambiental*; siendo que la Norma Fundamental abunda en atribuciones/deberes adjudicados al Estado Nacional -y, sobre todo, al H. Congreso de la Nación- que también habilitan la intervención del mismo en asuntos que involucran recursos naturales, principalmente a través de la regulación legal.

b.4. En cuarto lugar, porque, de acuerdo con nuestra Constitución Nacional, es atribución del Congreso de la Nación el dictado de los códigos del Derecho *de fondo*: *Civil, Comercial, Penal, de Minería, y del Trabajo y Seguridad Social* (artículo 75, inciso 12, C.N.).

La propiedad de los bienes (muebles e inmuebles) es objeto de regulación del Código Civil y Comercial. En principio y como regla general, lo mismo puede aseverarse del comercio (interprovincial e internacional) y, tomando en consideración a la Ley N°20.094, de la navegación (interior y exterior). De la misma manera, las *sustancias minerales* y las *minas* constituyen materia regida específicamente por el Código de Minería (conf.: artículos 1º y 2º).⁽¹²⁾ Así las cosas, los recursos naturales no deben ser sustraídos de las competencias regulativas del Estado Nacional y, más concretamente, del H. Congreso de la Nación. No, al menos, en términos generales. En otras palabras: tales recursos, como regla general, están sometidos al Poder de Policía del Estado Nacional. Lo contrario importaría una vulneración grosera de la aludida prescripción constitucional y, como consecuencia de ello, del delicado sistema federal de distribución de potestades entre la “Nación” y las Provincias que nuestra “Carta Magna” ha establecido.

¹⁰ Quiroga Lavié, Humberto y otros, “*Derecho Constitucional Argentino*”, segunda edición actualizada por H. Quiroga Lavié, Tomo II, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2.009, página 1.049.

¹¹ Sabsay, Daniel y Di Paola, María E., “*Coordinación y armonización de las normas ambientales en la República Argentina*”, en “*Revista de Derecho de Daños*”, N° 2.008-3, “*Daño Ambiental*”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, página 142).

¹² El mismo Código de Minería reconoce el dominio originario de las Provincias en su Artículo 412, al momento de referirse al régimen de la minería a gran escala (Título XIX).

Pero aún hay más: porque, de acuerdo con lo dispuesto por los incisos 16, 18 y 19 del artículo 75 de nuestra Ley Suprema, también son competencias del H. Congreso de la Nación:

- Proveer a la seguridad de las fronteras.

- Proveer lo conducente a la prosperidad del país, al adelanto y bienestar de todas las provincias, y al progreso de la ilustración...

- Proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social, a la productividad de la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores, a la defensa del valor de la moneda, a la investigación y al desarrollo científico y tecnológico, su difusión y aprovechamiento. Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones.

A la luz de estos preceptos, forzoso resulta concluir que la regulación en cuestión, no sólo se encuentra avalada por las atribuciones que -en virtud de la *Carta Magna* del país- corresponden al Poder Legislativo del Estado Nacional, sino que, además, está directamente orientada al cumplimiento de las gravísimas funciones que -por imperio constitucional- dicho órgano de gobierno debe cumplir.

II) DERECHO COMPARADO:

La gran mayoría de los países del mundo cuenta con algún tipo de limitación jurídica para la adquisición de bienes inmuebles por parte de extranjeros (no se habla aquí sólo de tierras).

Aunque el nivel de restricción varía según la región y el tipo de suelo (urbano, rural o estratégico), son muy pocos los países que permiten a los extranjeros, la compra de propiedades inmobiliarias de forma totalmente irrestricta y sin condiciones (máxime cuando se trata de tierras, en el sentido con el que se emplea dicho vocablo en el presente informe).

A guisa meramente ilustrativa y de modo muy simplificado, se ofrece el siguiente cuadro comparativo:

Tipo y nivel de restricción	Pauta jurídica principal	Países de ejemplo
Prohibición total	El Estado u otras organizaciones comunitarias/sociales retienen la propiedad del suelo. Sólo se contempla el alquiler del mismo, incluso de largo plazo.	China Filipinas Tailandia

Protección agrícola y de fronteras	Prohibiciones explícitas en áreas de cultivo, fronteras y costas.	Brasil México Panamá
Aprobación discrecional	Comités estatales evalúan si la compra de tierras beneficia o perjudica al país.	Australia Nueva Zelanda
Descentralización estatal	Restricciones impuestas por Estados-parte (v. gr.: provincias).	Estados Unidos de América Suiza
Apertura casi completa	Sin restricciones civiles directas a la propiedad del suelo.	Alemania Francia Reino Unido

A efectos de exhibir mejor la complejidad (según tipo y nivel) de las restricciones jurídicas en cuestión, así como el predominio de las mismas a escala mundial, a continuación se exponen múltiples casos concretos de manera detallada.

IBEROAMÉRICA:

Bolivia:

Regula la propiedad extranjera y prohíbe directamente la propiedad extranjera de tierras ofrecidas por el Estado. ⁽¹³⁾

Brasil:

Limita la propiedad extranjera de tierras rurales al 25% del área rural relevante. ⁽¹⁴⁾

El Instituto Nacional de Colonización y Reforma Agraria (INCRA) controla el registro de esas operaciones. ⁽¹⁵⁾

Asimismo, en los municipios, limita la propiedad extranjera al 25% de sus respectivos territorios, mientras que los titulares extranjeros de una misma nacionalidad no pueden concentrar más del 10% de aquella superficie (Ley 5.709/71). ⁽¹⁶⁾

¹³ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, disponible aquí: <https://wslegal.com/en/argentina-rural-land-law-sovereignty-or-foreign-investment/> (compulsa: 31/07/26).

¹⁴ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, disponible aquí: <https://wslegal.com/en/argentina-rural-land-law-sovereignty-or-foreign-investment/> (compulsa: 31/07/26).

¹⁵ Cfr.: El Ciudadano, *Cómo regulan los países de la región la venta de tierras a extranjeros que el gobierno quiere liberar con la distracción del Mundial*, disponible aquí: <https://elciudadanoweb.com/como-regulan-los-paises-de-la-region-la-venta-de-tierras-a-extranjeros-que-el-gobierno-quiere-liberar-con-la-distraccion-del-mundial/> (compulsa: 01/08/26).

¹⁶ Cfr.: El Ciudadano, *Cómo regulan los países de la región la venta de tierras a extranjeros que el gobierno quiere liberar con la distracción del Mundial*, ya citado.

La adquisición de propiedad rural por parte de una persona humana o jurídica extranjera (incluidas las empresas brasileñas controladas por extranjeros) no podrá exceder los 50 módulos. ⁽¹⁷⁾

Restringe la propiedad extranjera de bienes inmuebles situados en áreas de seguridad nacional o cerca de las mismas, así como en las proximidades de las costas y de las fronteras con otros países. ⁽¹⁸⁾

Chile:

Restringe únicamente la propiedad de las tierras fronterizas por motivos de seguridad y soberanía nacional. ⁽¹⁹⁾ En efecto:

- Prohíbe la adquisición de tierras públicas situadas a menos de 10 kilómetros de la frontera.
- Exige un informe militar favorable para la adquisición de tierras a menos de 5 kilómetros de la costa.
- Impide que las personas humanas pertenecientes a alguno de los países limítrofes y las personas jurídicas con domicilio social en cualquiera de los mismos, adquieran derechos sobre bienes inmuebles situados total o parcialmente en la zona fronteriza. ⁽²⁰⁾

Ecuador:

Restringe únicamente la propiedad de las tierras fronterizas por motivos de seguridad y soberanía nacional. ⁽²¹⁾

México:

El artículo 27 de su constitución nacional ⁽²²⁾ dispone que:

Otras fuentes indican que este límite, para titulares de una misma nacionalidad, en el 40%, no en el 10% (cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions* - June 2023, disponible aquí: <https://tile.loc.gov/storage-services/service/l1/lglrd/2023555905/2023555905.pdf>, compulsa: 02/08/26).

¹⁷ Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions* - June 2023, ya citado.

¹⁸ Cfr.: International Living, *Extranjeros comprando terrenos en el extranjero: normas y restricciones sobre la propiedad a nivel global*, disponible aquí: <https://internationalliving.com/global-property-ownership/> (compulsa: 31/07/26).

¹⁹ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

²⁰ Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions* - June 2023, ya citado.

²¹ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

²² Artículo 27: [...] *La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:*

Párrafo reformado D. O. F. 2 de Diciembre de 1948, 20 de Enero de 1960.

1. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar

- Sólo las personas humanas y jurídicas mexicanas gozan del derecho de adquirir el dominio de tierras, aguas y accesiones, así como de obtener concesiones de explotación de minas o aguas.
- El Estado puede conceder dicho derecho a los extranjeros, bajo la condición de que acepten ser considerados como nacionales respecto de los bienes en cuestión, renunciando a invocar la protección de sus respectivos gobiernos en relación a los mismos, so pena de perder su propiedad.
- Los extranjeros no pueden adquirir el dominio directo de tierras y agua en una faja de 100 km. a lo largo de las fronteras y de 50 km. en las playas.

A ello debe añadirse que el mismo precepto constitucional establece restricciones y condicionamientos significativos para la propiedad privada de tierras, en general, más allá de la nacionalidad de sus titulares. ⁽²³⁾

Paraguay:

Ofrece un entorno regulatorio más relajado, registrando un elevado nivel de propiedad extranjera de tierras. ⁽²⁴⁾

Distintos estudios estiman que el total de los terrenos de propiedad extranjera abarca entre el 14% y el 19% del territorio nacional; señalando, además, que, en algunos

al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

El Estado de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones.

Fracción reformada D. O. F. 2 de Diciembre de 1948, 20 de Enero de 1960.

II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;

Fracción reformada D. O. F. 28 de Enero de 1992.

III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;

Fracción reformada D. O. F. 28 de Enero de 1992.

IV. Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.

Fracción reformada D. O. F. 6 de Enero de 1992. [...]

²³ Cfr.:

- Constitución Política de los Estados Unidos de México, disponible aquí: <https://mexico.justia.com/federales/constitucion-politica-de-los-estados-unidos-mexicanos/titulo-primer/capitulo-i/#articulo-27> (compulsa: 01/08/26).

- WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

²⁴ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

departamentos fronterizos, esa participación (que, sobre todo, es de inversores brasileños) llega al 60%. El fenómeno obedece a un proceso histórico, no a una política de apertura irrestricta. ⁽²⁵⁾

Ante semejante escenario, se han alzado las voces que exigen mayores restricciones legislativas. ⁽²⁶⁾

Perú:

Restringe únicamente la propiedad de las tierras fronterizas por motivos de seguridad y soberanía nacional. ⁽²⁷⁾

Uruguay:

Ofrece un entorno regulatorio más relajado, registrando un elevado nivel de propiedad extranjera de tierras; escenario, éste, que ha llevado a exigir mayores restricciones legislativas. ⁽²⁸⁾

De todos modos, la normativa vigente obliga a identificar a los accionistas de las sociedades propietarias, registrar la titularidad de las tierras y transparentar la composición de las empresas. ⁽²⁹⁾

Actualmente, la Asamblea Nacional tiene en trámite diversas iniciativas orientadas a reforzar los controles sobre las adquisiciones de tierras por parte de extranjeros, especialmente en las zonas fronterizas. ⁽³⁰⁾

Venezuela:

Prohíbe la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros, salvo que integren una empresa con ánimo de lucro que pertenezca mayoritariamente a capitales venezolanos. ⁽³¹⁾

AMÉRICA ANGLOSAJONA:

Canadá:

Cuenta con una estricta normativa jurídica nacional que prohíbe y limita la adquisición de propiedades inmobiliarias por parte de extranjeros, sobre todo, en zonas urbanas densamente pobladas, conocidas como Áreas Metropolitanas de Censo (CMA) y Aglomeraciones de Censo (CA). A nivel federal, la norma principal es la Ley de

²⁵ Cfr.: El Ciudadano, *Cómo regulan los países de la región la venta de tierras a extranjeros que el gobierno quiere liberar con la distracción del Mundial*, ya citado.

²⁶ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

²⁷ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

²⁸ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

^{29 29} Cfr.: El Ciudadano, *Cómo regulan los países de la región la venta de tierras a extranjeros que el gobierno quiere liberar con la distracción del Mundial*, ya citado.

³⁰ Cfr.: El Ciudadano, *Cómo regulan los países de la región la venta de tierras a extranjeros que el gobierno quiere liberar con la distracción del Mundial*, ya citado.

³¹ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

Prohibición de Adquisición de Inmuebles Residenciales por Extranjeros (*Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*). Esta ley entró en vigor originalmente el 1 de enero de 2023 y el gobierno canadiense extendió su vigencia hasta el 1 de enero de 2027. No hay certeza respecto de lo que sucederá luego de dicha fecha.⁽³²⁾

En cuanto a la propiedad extranjera de tierras agrícolas: algunas provincias han impuesto limitaciones estrictas al número de acres que pueden poseer personas humanas o jurídicas extranjeras, mientras que otras permiten que no residentes compren tierras sin restricciones. Verbigracia:

- Alberta:

Limita la propiedad extranjera de tierras agrícolas (excluyendo minas y minerales) a dos parcelas con un total de 20 acres, equivalente a 8,09371 ha (son ajenos a esta limitación: los ciudadanos canadienses, los extranjeros con residencia permanente en el país y las empresas constituidas en Canadá bajo control canadiense).

Dicha restricción contempla las siguientes excepciones:

a.- Si una persona humana o jurídica extranjera adquiere un interés en un terreno en contra de las regulaciones vigentes, un tribunal de justicia puede ordenar la venta judicial del interés del propietario extranjero en el terreno.

b.- Si la tierra es adquirida con determinados fines específicos.⁽³³⁾ En tales casos, el propietario debe deshacerse del interés en el terreno dentro de los tres años posteriores a la finalización o abandono del propósito que lo habilitó a adquirirlo.⁽³⁴⁾

- Columbia Británica:

No restringe la propiedad extranjera de tierras agrícolas. Sin perjuicio de ello, la Comisión de Tierras Agrícolas local regula los usos no agrícolas de los terrenos incluidos dentro de la Reserva de Tierras Agrícolas (4,7 millones de ha, aprox.), donde la agricultura tiene prioridad.

³² Cfr.:

- Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*, disponible aquí: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/consultations/prohibition-purchase-residential-property-non-canadians-act> (compulsa: 31/07/26).

- Jenna Lee Law, *La prohibición de compradores extranjeros en Canadá termina el 1 de enero de 2027*, disponible aquí: <https://jennaleelaw.com/foreign-buyer-ban-canada-2027-expiry/> (compulsa: 31/07/26).

³³ Tales fines habilitantes son:

1. Ejercer cualquier actividad para la que se pueda conceder una orden de entrada bajo la Ley de Derechos de Superficie de Alberta.

2. Establecer una instalación industrial, de procesamiento, comercial o de transporte, si el área para cualquier instalación separada no supera los 80 acres (32,3749 ha).

3. Construir un oleoducto, una refinería, una línea de transmisión o una central eléctrica.

4. Extraer arena, grava, arcilla o marga, si el área para cualquier proyecto o desarrollo separado no supera los 160 acres (64,7497 ha).

5. Establecer una residencia en no más de 20 acres o llevar a cabo un desarrollo residencial en no más de 80 acres (32,3749 ha).

Cfr.: Gowling WLC, *Restricciones a la propiedad extranjera de tierras agrícolas en Canadá*, disponible aquí: <https://gowlingwlg.com/en/insights-resources/articles/2014/restrictions-on-foreign-ownership-of-agricultural> (compulsa: 31/07/26).

³⁴ Cfr.: Gowling WLC, *Restricciones a la propiedad extranjera de tierras agrícolas en Canadá*, ya citado.

En Noviembre de 2010, dicha comisión confeccionó un informe en el que se expuso la preocupación por la extranjerización de las tierras en cuestión, que cundía en un grupo de personas que habían sido consultadas acerca de cómo mejor tal agencia. Al parecer, tal preocupación se reiteró en consultas ulteriores realizadas por el mismo órgano. Pese a ello, la Comisión de Tierras Agrícolas no ha recomendado cambio legislativo alguno en relación a tal cuestión, alegando que su función se centra en el uso de las tierras agrícolas y no en su titularidad. ⁽³⁵⁾

- Manitoba:

Las personas humanas y jurídicas extranjeras pueden adquirir tierras agrícolas sólo hasta 40 acres (16,1874 ha), salvo que el terreno se compre con el propósito de generar energía eólica para su venta a Manitoba Hydro. Además, la Junta de Propiedad de Tierras Agrícolas local puede autorizar excepciones, cuando el solicitando tiene intención de convertirse en ciudadanos canadienses y/o de establecerse en la provincia en un plazo de dos años o bien, si se prevé que la adquisición aportará un beneficio significativo a la misma.

La categoría de “tierras agrícolas” no comprende: minerales (excepto arena y grava); tierras utilizadas para extraer o procesar dichos minerales; ni tierras empleadas para servicios de telecomunicaciones, ferrocarriles y oleoductos.

Sólo pueden comprar tierras sin estas restricciones: ciudadanos canadienses y residentes permanentes en el país; corporaciones controladas por agricultores canadienses y sus familias; municipios, distritos de gobierno local y agencias gubernamentales; corporaciones y entidades de propiedad canadiense en su totalidad.

Cualquier entidad extranjera que adquiera más de 40 acres (16,1874 ha) debe deshacerse del excedente en un año. La Junta de Propiedad de Tierras Agrícolas de Manitoba puede solicitar ante los tribunales de justicia una orden de venta judicial o anulación del interés en la tierra. El incumplimiento de la legislación puede resultar en una multa de hasta US\$.50.000. ⁽³⁶⁾

- Ontario:

La planificación del uso agrícola del suelo está regida por la Declaración de Política Provincial de 2005, emitida bajo la Ley de Planificación. Ninguno de ambos instrumentos restringe la inversión en tierras agrícolas.

Sin embargo, las autoridades de planificación regulan el uso y los ajustes de lotes en las principales zonas agrícolas, que se designan según el sistema de clasificación del Inventario de Tierras de Canadá.

El Ministro de Agricultura está obligado por ley a revisar la declaración de política cada cinco años. Esa revisión comenzó en Marzo de 2010 y, en el presente, el gobierno acepta opiniones sobre los borradores de políticas. Actualmente, no se esperan cambios en la política respecto a la propiedad extranjera de tierras agrícolas.

³⁵ Cfr.:

- Gowling WLC, *Restricciones a la propiedad extranjera de tierras agrícolas en Canadá*, ya citado.
- Gowling WLC, *Restrictions on foreign ownership of agricultural land in Canada*, disponible aquí: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=157e4790-f0b6-4485-abe5-344792fabe9e> (compulsa: 31/07/26).

³⁶ Cfr.: Gowling WLC, *Restricciones a la propiedad extranjera de tierras agrícolas en Canadá*, ya citado.

- Quebec:

Las enmiendas legislativas más recientes han reforzado las restricciones para la adquisición de tierras agrícolas por parte de inversores extranjeros. De acuerdo con las mismas:

- 1.- los no residentes deben solicitar autorización a la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* para adquirir tierras agrícolas por más de 4 ha (9,88422 acres);
- 2.- para calificar como “residente”, una persona humana debe ser ciudadano canadiense o residente permanente en el país; y, además, tiene que haber vivido en Quebec al menos 1.095 días de los cuatro años inmediatamente anteriores a la adquisición de tierras agrícolas;
- 3.- para que una persona jurídica sea reputada como “residente”, la mayoría de sus acciones o intereses deben pertenecer a residentes de Quebec, la mayoría de sus directores deben residir en Quebec y la misma no debe estar controlada directa o indirectamente por no residentes;
- 4.- al considerar una solicitud de compra de tierras agrícolas por parte de un no residente, la comisión concederá una autorización si el terreno no es adecuado para el cultivo de suelos ni para la cría de ganado; o bien, si el no residente tiene la intención de establecerse en Quebec y residirá allí durante tres de los próximos cuatro años, convirtiéndose en ciudadano canadiense o residente permanente al final de ese período;
- 5.- por año, la comisión sólo podrá autorizar la adquisición de hasta 1.000 ha (2471,05 acres) de tierras agrícolas, por parte de corporaciones extranjeras o personas que no tengan intención de establecerse en Quebec (aunque puede examinar solicitudes adicionales).

Cualquier adquisición en contravención de la normativa vigente, es nula. La comisión puede ordenar a un no residente que se deshaga del terreno dentro de los seis meses posteriores a la notificación de la orden, pudiendo, en caso de incumplimiento, solicitar autorización para la venta judicial del terreno. Adquirir o vender conscientemente tierras agrícolas en contra de la legislación puede resultar en una multa de, al menos, el 10% o el 20% del valor del terreno, para una persona humana o jurídica, respectivamente. ⁽³⁷⁾

- Saskatchewan:

Los no residentes sólo pueden adquirir hasta 10 acres (4,04686 ha) de tierras agrícolas (excluyendo tierras utilizadas principalmente para extracción, procesamiento o transporte de minerales y estos últimos). “Residentes” son los ciudadanos canadienses y quienes residen en el país 183 días al año, como mínimo.

Las entidades que pertenecen parcialmente a no residentes, pero que se encuentran bajo control de residentes de la provincia o sus corporaciones agrícolas, pueden comprar hasta 320 acres (129,499 ha) de tierras agrícolas.

Las corporaciones controladas por extranjeros y otras entidades, están restringidas a 10 acres (4,04686 hectáreas). Pero la Junta de Seguridad de Tierras Agrícolas puede habilitar

³⁷ Cfr.: Gowling WLC, *Restricciones a la propiedad extranjera de tierras agrícolas en Canadá*, ya citado.

excepciones, en los términos y condiciones que considere adecuados al interés público local.

Los incumplimientos se sancionan con multas de hasta US\$.10.000 para personas humanas y US\$.100.000 para personas jurídicas. La Junta de Seguridad de Tierras Agrícolas puede obligar a un propietario extranjero a deshacerse de sus tierras y solicitar una orden judicial para asegurar la ejecución respectiva. ⁽³⁸⁾

Estados Unidos de América:

Exige a los extranjeros registrar tierras agrícolas de más de diez acres (4,0469 ha), reconociendo a los gobiernos estatales la potestad de regular las adquisiciones extranjeras dentro de sus respectivos territorios. ⁽³⁹⁾

Actualmente, al menos, 30 Estados prohíben o limitan la compra de las tierras en cuestión por parte de extranjeros no residentes. ⁽⁴⁰⁾

EUROPA:

Alemania:

Permite la adquisición de tierras por parte de extranjeros, exigiendo únicamente que su uso sea “productivo”. ⁽⁴¹⁾

A tal efecto, se requiere aprobación administrativa general (requisito, éste, que se aplica también a personas locales). ⁽⁴²⁾

Austria:

La adquisición de la propiedad de tierras por parte de extranjeros requiere de una autorización previa (salvo ciertas excepciones).

Dicha autorización puede ser denegada si la adquisición contraviene intereses de la política pública nacional. ⁽⁴³⁾

España:

Permite la adquisición de tierras por parte de extranjeros, exigiendo únicamente que su uso sea “productivo”. ⁽⁴⁴⁾

³⁸ Cfr.: Gowling WLC, *Restricciones a la propiedad extranjera de tierras agrícolas en Canadá*, ya citado.

³⁹ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁴⁰ Cfr.: *Visión general creada por IA*, Google, prompt: *¿Existe algún país actualmente en el mundo que no limite jurídicamente la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros?*, consulta de fecha 01/08/26.

⁴¹ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁴² Cfr.: *Visión general creada por IA* de Google, prompt: *¿Existe algún país actualmente en el mundo que no limite jurídicamente la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros?*, consulta de fecha 01/08/26.

⁴³ Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions - June 2023*, ya citado.

⁴⁴ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

Finlandia:

El Estado puede exigir una autorización previa para la compra de ciertos negocios por parte de un extranjero cuando la misma:

- Incluya la compra de terrenos.
- Interfiera con intereses vitales de Finlandia, directa o indirectamente (por la compra del negocio y/o del terreno).

Asimismo, se requiere autorización previa del Gobierno de Åland para las adquisiciones dentro de esa región autónoma. ⁽⁴⁵⁾

Grecia:

La compra de bienes inmuebles situados en zonas de frontera, por parte de personas humanas y jurídicas que no pertenecen a la Unión Europea ni a la Asociación Europea de Libre Comercio. ⁽⁴⁶⁾

Hungría:

Cuenta con limitaciones jurídicas más estrictas. ⁽⁴⁷⁾

Italia:

En general, permite la adquisición de tierras por parte de extranjeros, exigiendo únicamente que su uso sea “productivo”. ⁽⁴⁸⁾

Sin embargo, en el caso de los extranjeros ajenos a la Unión Europea, la posibilidad de comprar tierras se encuentra condicionada por el principio de reciprocidad, de conformidad con el artículo 16 de las Disposiciones Preliminares del Código Civil italiano. Así las cosas, un extranjero extracomunitario puede comprar tierras en Italia sólo si su país de origen permite a los ciudadanos italianos comprar tierras en su propio territorio. ⁽⁴⁹⁾

A ello debe añadirse que, independientemente de la nacionalidad de sus titulares, la propiedad del suelo rural se encuentra sometida a regulaciones jurídicas importantes. ⁽⁵⁰⁾

⁴⁵ Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions - June 2023*, ya citado.

⁴⁶ Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions - June 2023*, ya citado.

⁴⁷ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁴⁸ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁴⁹ Cfr.: Wise, *How to buy land in Italy as a foreigner: UK guide*, disponible aquí: <https://wise.com/gb/blog/buy-land-in-italy> (compulsa: 01/08/26).

⁵⁰ Cfr.: Lexology, *In brief: agricultural land acquisition and use in Italy*, disponible aquí: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=ce502a65-a3ef-4870-982e-b19d9f03e6b7> (compulsa: 01/08/26).

Noruega:

Aplica un riguroso control gubernamental, exigiendo que la adquisición extranjera de tierras sea para fines agrícolas y que los ciudadanos extranjeros tengan residencia permanente en el país. ⁽⁵¹⁾

Países Bajos:

Permite la adquisición de tierras por parte de extranjeros, exigiendo únicamente que su uso sea “productivo”. ⁽⁵²⁾

Reino Unido:

Permite la adquisición de tierras por parte de extranjeros, exigiendo únicamente que su uso sea “productivo”. ⁽⁵³⁾

Suecia:

Permite la adquisición de tierras por parte de extranjeros, exigiendo que su uso sea “productivo”. ⁽⁵⁴⁾

Suiza:

Cuenta con limitaciones jurídicas más estrictas. ⁽⁵⁵⁾

Combina normas de control inmobiliario general con regulaciones agrarias rigurosas, a fin de proteger el suelo local de la especulación financiera internacional. Las restricciones principales operan bajo dos leyes federales complementarias:

1.- Ley de Derecho Fundamental sobre Suelo Rural (*Loi fédérale sur le droit foncier rural*, BGBB): impone limitaciones severas e independientes de la nacionalidad, pero que afectan directamente el estatus y las posibilidades de un comprador extranjero:

a. Por el principio de autogestión (*Selbstbewirtschaftung*), sólo se permite comprar tierras agrícolas a quienes vayan a cultivarlas o gestionarlas de manera personal, directa y profesional;

b. Por defecto, los inversores financieros del extranjero, que no están relacionados formalmente con la agricultura, quedan excluidos de la adquisición de terrenos rurales;

⁵¹ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁵² Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁵³ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁵⁴ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁵⁵ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

c. Las solicitudes para extranjeros no residentes suelen implicar procedimientos extendidos, administrados a nivel cantonal, siendo muy raras las autorizaciones excepcionales. ⁽⁵⁶⁾

2.- La Ley Federal sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles por parte de Extranjeros (*Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger*, también llamada *Lex Koller*): restringe seriamente la adquisición de bienes inmuebles en Suiza por parte de personas humanas extranjeras y empresas bajo control extranjero. ⁽⁵⁷⁾

a. Establece la obligatoriedad de un permiso cantonal para que las “personas del extranjero” adquieran bienes inmuebles. Tales permisos sólo se pueden otorgar en base a un motivo legal que lo justifique. ⁽⁵⁸⁾

b. Se consideran “personas del extranjero” a: (b.1) quienes no cuentan con pasaporte suizo ni residen en el país; y (b.2) quienes residen allí pero son ajenos a la Unión Europea (UE) y la Asociación Europea de Libre Comercio (AELC) y no cuentan con un permiso de residencia suizo (permiso “C”). Por regla general, no reciben autorización para comprar suelo que no sea urbano o de uso puramente comercial. ⁽⁵⁹⁾

c. Los ciudadanos de la UE/AELC que residan física y legalmente en Suiza, están exentos del permiso general de la *Lex Koller*, pero continúan obligados a cumplir con el riguroso estándar agrario del autocultivo dictado por la ley BGG. ⁽⁶⁰⁾

c. Se considera “empresas extranjeras” a: (c.1) las personas jurídicas y los negocios con capacidad para poseer activos, cuyo domicilio social se encuentra fuera del país. en el extranjero; y (c.2) las personas jurídicas y negocios con capacidad para poseer activos que tienen domicilio social en Suiza, pero se encuentran controlados por personas radicadas en el extranjero (tal es el caso cuando la participación extranjera en el capital supera al 50%). ⁽⁶¹⁾

d. La financiación extranjera para la compra del inmueble también puede conllevar la necesidad de obtener una autorización. ⁽⁶²⁾

Ucrania:

Cuenta con limitaciones jurídicas más estrictas. ⁽⁶³⁾

⁵⁶ Cfr.: Local Auction, *Buy agricultural land at auction: What you should know*, disponible aquí: <https://www.localauction.ch/en/magazine/buy-agricultural-land-at-auction-what-you-should-know.6a213bba> (compulsa: 01/08/26).

⁵⁷ Cfr.: Reutlaw, *Acquisition of Swiss Real Estate by Foreign Nationals*, disponible aquí: <https://www.reutlaw.com/en/insights/acquisition-of-swiss-real-estate-by-foreign-nationals> (compulsa: 01/08/26).

⁵⁸ Cfr.: Reutlaw, *Acquisition of Swiss Real Estate by Foreign Nationals*, ya citado.

⁵⁹ Cfr.: Mayfair Real Estate Institute, *Lex Koller Restrictions on Foreign Property Ownership*, disponible aquí: <https://www.mrei.co.uk/post/lex-koller-restrictions-on-foreign-property-ownership> (compulsa: 01/08/26).

⁶⁰ Cfr.: Local Auction, *Buy agricultural land at auction: What you should know*, ya citado.

⁶¹ Cfr.: Reutlaw, *Acquisition of Swiss Real Estate by Foreign Nationals*, ya citado.

⁶² Cfr.: Reutlaw, *Acquisition of Swiss Real Estate by Foreign Nationals*, ya citado.

⁶³ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

ASIA:

India:

Su régimen normativo es estricto respecto de la compra de tierras por parte de extranjeros que no residen en el país. ⁽⁶⁴⁾

Se prohíbe la adquisición de tierras por parte de:

- Personas humanas extranjeras que no tienen origen hindú ni residen en el país (salvo por herencia de un residente).
- Ciudadanos de Afganistán, Bangladesh, Bután, China, Irán, Nepal, Pakistán y Sri Lanka (por excepción y bajo ciertas condiciones, se permite la adquisición de una propiedad residencial para uso propio y una propiedad para el ejercicio de actividades por cuenta propia, a los titulares de visas de larga duración, residentes en la India, que sean ciudadanos de Afganistán, Bangladesh o Pakistán y pertenezcan a minorías religiosas en dichos países). ⁽⁶⁵⁾

En el caso de las tierras específicamente agrícolas, está prohibida su adquisición por parte de: personal diplomático, no residentes de origen indio y ciudadanos indios no residentes sin registración. ⁽⁶⁶⁾

Irán:

Prohíbe estrictamente la propiedad extranjera de tierras rurales y de cultivo, por la relevancia económica y estratégica que se les asigna. ⁽⁶⁷⁾

Dicha prohibición se extiende a propiedades de inversión y terrenos en áreas sensibles, como las zonas industriales de libre comercio (zonas francas industriales), limitando la participación de los extranjeros a contratos de arrendamiento o esquemas específicos de inversión comercial. ⁽⁶⁸⁾

Por excepción:

- Se excluye de la prohibición a empresas registradas en Irán que son de propiedad extranjera registradas en Irán. ⁽⁶⁹⁾

⁶⁴ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁶⁵ Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions - June 2023*, ya citado.

⁶⁶ Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions - June 2023*, ya citado.

⁶⁷ Cfr.:

- Rezvanian International, *Can Foreign Nationals Purchase Land and Real Estate in Iran?*, disponible aquí: <https://rezvanianinternational.com/can-foreign-nationals-purchase-land-and-real-estate-in-iran/> (compulsa: 01/08/26).

- WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁶⁸ Cfr.:

- Rezvanian International, *Can Foreign Nationals Purchase Land and Real Estate in Iran?*, ya citado.

- Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions - June 2023*, ya citado.

⁶⁹ Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions - June 2023*, ya citado.

- Se admite la adquisición de tierras rurales y de cultivo por parte de un extranjero, en virtud de herencia o sucesión testamentaria (sin embargo, la normativa iraní no permite que dicha titularidad se sostenga indefinidamente; en la práctica, por lo general, se exige al heredero extranjero que transfiera el bien heredado a una persona debidamente cualificada, de conformidad con los requisitos jurídicos aplicables). ⁽⁷⁰⁾

Existen, además, otras restricciones para no residentes. ⁽⁷¹⁾

Israel:

El 93% del territorio del país es de propiedad pública, perteneciendo al Estado (69%), la Autoridad de Desarrollo (12%) y el Fondo Nacional Judío (12%). Esta enorme porción de tierras, conocida como *Israeli Land*, se encuentra administrada por la *Israel Land Administration* (ILA). La ley prohíbe expresamente la transferencia de estas tierras, ya sea mediante venta o por cualquier otro medio, pero sí permite un arrendamiento a largo plazo. ⁽⁷²⁾

Respecto de la posibilidad de arrendamiento de las tierras en cuestión (93% del territorio del país):

- En principio, los terrenos del Fondo Nacional Judío sólo pueden arrendarse a judíos (requisito, éste, que se exige incluso a los ciudadanos o residentes israelíes).

- Los terrenos de propiedad del Estado y de la Autoridad de Desarrollo pueden arrendarse a cualquier ciudadano israelí (sea judío o no), así como a extranjeros judíos con derecho a inmigrar a Israel en virtud de la “Ley del Retorno”.

La experiencia indica que, a pesar de las limitaciones mencionadas, un comité especial puede autorizar a extranjeros no judíos para arrendar terrenos de la Administración de Tierras de Israel. Dicha autorización previa puede brindarse cuando el interesado demuestra que su adquisición constituye potencialmente una contribución potencial en favor de Israel. Otra opción consiste en registrar una empresa o una organización sin fines de lucro en Israel, cuya junta directiva esté compuesta principalmente por ciudadanos israelíes. ⁽⁷³⁾

República Popular China:

Concentra la propiedad de la tierra en el Estado.

⁷⁰ Cfr.: Rezvanian International, *Can Foreign Nationals Purchase Land and Real Estate in Iran?*, ya citado.

⁷¹ Cfr.: Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions - June 2023*, ya citado.

⁷² Cfr.:

- Buy Property in Israel, *Types of land in Israel*, disponible aquí: <https://www.buypropertyinIsrael.com/es/articles/types-of-land-in-israel> (compulsa: 02/08/26).

- El Destape, *La desregulación de Milei choca con el proteccionismo de sus socios y del mundo*, disponible aquí: <https://www.eldestapeweb.com/politica/desregulacion-milei-choca-proteccionismo-socios-mundo-20267300516> (compulsa: 02/08/26).

⁷³ Cfr.:

- Buy Property in Israel, *Types of land in Israel*, ya citado.

- Law Library (Library of Congress), *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions - June 2023*, ya citado.

Prohíbe la propiedad privada de la tierra. ⁽⁷⁴⁾

FEDERACIÓN DE RUSIA (EURASIA):

Los extranjeros solo pueden invertir a través de entidades corporativas establecidas en el país. ⁽⁷⁵⁾

Las personas humanas y jurídicas extranjeras pueden adquirir la propiedad de bienes inmuebles residenciales y comerciales en Rusia, bajo ciertas restricciones. Pero no se permite la propiedad extranjera de tierras agrícolas. Éstas sólo pueden ser objeto de arrendamiento por parte de personas extranjeras. También existen restricciones a la propiedad de terrenos en zonas fronterizas y en otras categorías de tierras. ⁽⁷⁶⁾

Según la cláusula 3 del artículo 15 del Código de la Tierra, las personas jurídicas extranjeras no pueden poseer parcelas de tierra ubicadas en:

- 1.- Territorios fronterizos, cuya lista es definida por el presidente de la federación, de acuerdo con la legislación federal respectiva.
- 2.- Otros territorios especialmente designados, conforme a leyes federales.

Según la cláusula 28 del artículo 28 de la Ley Federal N° 261-FZ de fecha 08/11/07 (“sobre puertos marítimos en la Federación Rusa y sobre enmiendas a determinados actos legislativos de la Federación Rusa”), las parcelas de terreno ubicadas dentro de los límites de un puerto marítimo, no pueden ser propiedad de personas humanas ni jurídicas extranjeras.

Según el Decreto N°81 del presidente, de fecha 01/03/22, las operaciones que implican la aparición de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles realizados (ejecutados) con personas extranjeras que cometan actos hostiles, como regla general, requieren el permiso de la Comisión Gubernamental para el Control de Inversiones Extranjeras en la Federación Rusa. ⁽⁷⁷⁾

ÁFRICA:

La mayoría de los Estados reservan la propiedad de la tierra al gobierno federal, imponiendo a menudo restricciones estrictas, para proteger la soberanía y evitar la concentración de tierras en manos extranjeras.

En países como **Egipto, Etiopía, Kenia y Nigeria**, está prohibida la propiedad extranjera de las tierras agrícolas, limitando el acceso a las mismas, por parte de los extranjeros, a los arrendamientos de largo plazo.

⁷⁴ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁷⁵ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁷⁶ Cfr.: BBH Legal, *Inversión extranjera en Rusia: marco legal y consideraciones prácticas*, disponible aquí: <https://www.bbhlegal.ru/bbh-article-investment.php> (compulsa: 01/08/26).

⁷⁷ Cfr.: Grata Internacional, *Restricciones a la propiedad extranjera / limitaciones de inversiones extranjeras y capital en sociedades en Rusia*, disponible aquí: <https://gratanet.com/publications/foreign-ownership-restrictions-limitation-of-foreign-investments-and-equity-in-corporations-in-russia> (compulsa: 01/08/26).

Además, en estos países, por lo general, existen restricciones jurídicas relativas a las zonas de frontera y otras áreas estratégicas. ⁽⁷⁸⁾

OCEANÍA:

Australia y Nueva Zelanda no requieren la residencia permanente como condición para la adquisición de la propiedad sobre tierras por parte de los extranjeros; pero sí cuentan con un proceso regulatorio que aprobar sólo tras verificar que la inversión es beneficiosa para el país y no perjudica la soberanía. ⁽⁷⁹⁾

ESCENARIO ARGENTINO ACTUAL:

Hoy, en Argentina, 13 millones de hectáreas se encuentran en manos extranjeras; esto es: casi el 5% del territorio nacional. A ello debe añadirse que se registra una concentración de tales tierras en zonas clave como: entornos de lagos y ríos, bosques nativos, acuíferos y zonas cordilleranas con minerales críticos. ⁽⁸⁰⁾

Al respecto, es necesario destacar que este fenómeno ha logrado producirse pese a los límites establecidos -hace ya 15 años- por la Ley N°26.737 (“Ley de Tierras”). ⁽⁸¹⁾ Situación, ésta, que permite pronosticar que, con la eliminación de tales restricciones, se agravará sustancialmente de modo muy rápido (máxime si se toman en consideración las principales características y grandes tendencias geopolíticas y geoestratégicas del escenario global actual).

III) PERTINENCIA GEOPOLÍTICA DE LOS LÍMITES A LA PROPIEDAD EXTRANJERA DE LAS TIERRAS:

La pertinencia geopolítica de limitar la propiedad extranjera de las tierras se desprende, por un lado, de la acertada lectura que, del escenario geopolítico contemporáneo, supieron hacer -en términos generales- los impulsores de las diversas iniciativas legislativas que, en su momento, derivaron en la sanción de la “Ley de Tierras”. Un acierto que -en mayor o menos medida, según el caso- también se verifica en las medidas que dichas iniciativas postularon a los efectos de conjurar gran parte de los graves riesgos y peligros que entraña el complejo escenario geopolítico de nuestra época. En pocas palabras y en términos generales, aquellos proyectos de ley, así como la “Ley de Tierras” que resultó del debate legislativo respectivo, fueron elaborados sobre la base de un buen diagnóstico y contienen una buena “receta”. He ahí, en definitiva, donde reside la pertinencia en cuestión.

⁷⁸ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁷⁹ Cfr.: WSC Legal, *¿Derecho de la Tierra Rural: Soberanía o Inversión Extranjera?*, ya citado.

⁸⁰ Cfr.: El Destape, *La desregulación de Milei choca con el proteccionismo de sus socios y del mundo*, ya citado.

⁸¹ A grandes rasgos, dicha ley:

- Impone un límite del 15% para la titularidad extranjera de las tierras rurales, a nivel nacional, provincial y municipal (art. 8°).

- Prohíbe que personas (humanas y jurídicas) de una misma nacionalidad extranjera puedan superar el 30% de aquel cupo (art. 9°).

- Prohíbe que una persona (humana o jurídica) extranjera pueda ser titular de más de 1.000 ha en la “zona núcleo”, o superficie equivalente, según la ubicación territorial (art. 10).

A los efectos de corroborar tales apreciaciones, seguidamente se desarrollan de modo muy sumario tres consideraciones eminentemente geopolíticas. A saber: la primera, atinente al contexto mundial actual, en sus grandes lineamientos y tendencias; la segunda, referente a nuestro país, en particular; y la tercera, relativa a ciertos antecedentes históricos y doctrinas geopolíticas.

1) El panorama que presenta el mundo de hoy dista mucho de las ingenuas visiones utópicas, de diversa inspiración ideológica, que proliferaron a lo largo de la década de 1990. Visiones, éstas, motivadas por la caída del Muro de Berlín, la insólita “implosión” de la Unión de las Repúblicas Socialistas Soviéticas y la consecuentemente finalización del bipolarismo y la *Guerra fría*.

En aquellos años, eran muchos los que imaginaban que la historia universal estaba entrando en una fase de paz y prosperidad para todos los países. No faltaron quienes proclamaban exaltados, casi poéticos, que ya no habría más conflictos de ninguna especie. Tampoco faltó quien se atreviera a aseverar que la historia, propiamente dicha, había llegado a su final. Con esto último nos referimos -claro está- al famoso politólogo estadounidense, de origen nipón, Francis Fukuyama, quien postuló tan aventurada tesis en su libro titulado -precisamente- *El fin de la Historia y el último hombre*, aparecido en 1992.

Sin embargo, la realidad de los hechos, siempre tan renuente hacia las ilusiones de los utopistas, demostró rápidamente la falsedad de estas visiones “rosadas” del mundo contemporáneo. Afiembradas visiones, éstas, que constituían más bien expresiones de deseos subjetivos ⁽⁸²⁾ antes que el fruto de análisis objetivos. En efecto, ya en la década de 1990, con el correr de los años, se fueron produciendo diversos acontecimientos de carácter sumamente problemático, que pusieron en crisis a las edulcoradas previsiones de los utopistas. Así, por ejemplo:

- Conflictos bélicos internacionales, como el de Kuwait e Irak, el de Ruanda, el de la ex Yugoslavia y el de Kosovo.
- La multiplicación y escalada de fenómenos fuertemente disruptivos para los pueblos, con alto impacto tanto en la vida cotidiana de los mismos como en sus destinos (v. gr.: los movimientos migratorios masivos).
- La degradación generalizada de la situación de los trabajadores de todo el mundo occidental, el constreñimiento de las clases medias y la multiplicación de la pobreza y la marginalidad, como una consecuencia -entre otras, no menos nefastas- de las tendencias especulativas, usurarias y desregularizadoras de una globalización de signo capitalista liberal, que, entonces, se encontraba en plena expansión.

El cambio de siglo y de milenio, producido por el año 2000, no hizo sino traer nubarrones más oscuros sobre la Humanidad:

- La ejecución parcial del imperialista y belicista *Proyecto para un Nuevo Siglo Americano*.

⁸² Deseos, éstos, a primera vista, positivos, pero cuya bondad -en rigor de verdad- debería ser seriamente corroborada. Toda vez que la Historia, auténtica maestra de vida, así como está plagada de buenos deseos irrealizables, también registra muchísimos casos de sueños bienintencionados y también factibles, pero que, una vez materializados, demostraron ser horribles pesadillas.

- Los atentados terroristas de Nueva York, Madrid y Londres.
- La *doctrina de la guerra preventiva* y la *guerra contra el terrorismo*.
- La inédita restricción de las libertades civiles y sus respectivas garantías constitucionales en EE.UU. y otros países del así llamado “Primer Mundo”.
- La invasión y ocupación de Afganistán y de Irak; la invasión del Líbano y de Libia; el ataque a la Franja de Gaza.
- La sucesión de crisis financieras planetarias.
- La sobre-emisión del dólar estadounidense; la frustración del Euro como posible moneda de reserva e intercambio internacional, en sustitución del dólar estadounidense.
- El *default* griego; las crisis de deuda pública de Italia, Irlanda, España y Portugal; la mega-crisis financiera de 2008; las severas y largas políticas de ajuste implementadas en gran parte de los países de América y Europa; las fuertes convulsiones sociales derivadas de las mismas; la crisis de legitimidad de los diversos sectores dirigentes, los partidos políticos, los gobiernos e, incluso, los regímenes políticos de innumerables países; la posible desestabilización de dichos regímenes.
- La viabilidad de la Unión Europea y su moneda comunitaria, puesta en juego; EE.UU. al borde del *default*.
- Y un etcétera tan largo como lamentable.

Un mundo en el cual un alto funcionario del Pentágono, el Consejo de Seguridad Nacional y el Departamento de Estado de EE.UU., Michael Arthur Ledeen, declaró abiertamente y sin sonrojarse: *cada diez años, más o menos, los EE.UU. tienen que elegir algún ‘paisucho’ y lanzarlo contra la pared, sólo para demostrarle al resto del mundo que no nos andamos con rodeos.* ^(83/84) Palabras, éstas, cargadas de arrogancia y prepotencia, las cuales, sin embargo, no encontraron las condignas respuestas, en los ámbitos políticos, diplomáticos, periodísticos, etc. En el contexto temático del presente informe, no constituye un dato menor el hecho de que Michael Arthur Ledeen sea uno de los más

⁸³ Citado por: Vanaik, Achin, *Casus Belli: cómo los EE.UU. venden la guerra*, Capítulo N° 8, edición virtual, página 198, disponible en: http://books.google.com.ar/books?id=S7tJGH0D-tsC&pg=PA198&lpg=PA198&dq=MICHAEL+LEED+EN+%2B+PAISUCHO&source=bl&ots=3b_xqNphWy&sig=V9Pxj4G6FPcG7nbk9lhRdm3zaDQ&hl=es&ei=7_Z1To3NK8-4twfTuvTFDA&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=4&ved=0CDMQ6AEwAw#v=onepage&q&f=false.

⁸⁴ Atento a la gravedad que revisten estas declaraciones, nos ha parecido conveniente buscar también la cita de las mismas en su idioma original, el inglés, a fin de disipar toda duda sobre el tenor con que fueron proferidas. Veamos: *Every ten years or so, the United States needs to pick up some small crappy little country and throw it against the wall, just to show the world we mean business* (cfr.: Goldberg, Jonah (April 23, 2002), "[Baghdad Delenda Est, Part Two](http://article.nationalreview.com/267340/baghdad-delenda-est-part-two/jonah-goldberg)", *National Review*, <http://article.nationalreview.com/267340/baghdad-delenda-est-part-two/jonah-goldberg>). O bien: *Every now and again the United States has to pick up a crappy little country and throw it against a wall just to prove we are serious* (conforme: "[On Iraq, Israel, and the US Elections](#)", Interview w/ [Noam Chomsky](#) on *The Dubai Business Channel*, April 2, 2004; también: "[Throwing a 'crappy little country' against a wall](#)", *George Mason University's History News Network*). Huelga aclarar que el sentido de ambas versiones (muy parecidas entre sí, por cierto) es esencialmente el mismo.

destacados exponentes y referentes de influyentes ONG estadounidenses, como el *American Enterprise Institute* y la *Foundation for Defense of Democracies*.

Un mundo en el cual, una semana después del ataque a las Torres gemelas y el Pentágono -más concretamente, el 18/09/11- el Viceministro de Defensa de EE.UU., Douglas Feith, le presentó al Presidente George W. Bush un plan de respuesta norteamericana que incluía el bombardeo y la invasión de la “Triple Frontera”. ⁽⁸⁵⁾ Se trata de la zona limítrofe argentino-brasileño-paraguaya, en la que se ubican las ciudades de Puerto Iguazú, Foz de Iguazú y Ciudad del Este. Región, ésta, que -oportuno es aclararlo- se encuentra sobre el trayecto del Acuífero Guaraní, que es una de las mayores reservas de agua dulce del mundo.

En suma, un mundo harto inestable, convulsionado, agresivo y peligroso, que, desde aquella primera década del siglo XXI al presente, no ha dejado de empeorar su situación. En efecto, la disruptiva emergencia de la Covid-19 (con todo lo que dicho fenómeno acarreó: suspensión masiva de derechos fundamentales, imposición cuasi global de un discurso oficial y una inédita paralización de la actividad humana a nivel mundial); la inacabable guerra en Ucrania; el inquietante avance de la influencia china sobre Iberoamérica, así como el desembozado “neo-monroeísmo” de Donald Trump; el escandaloso genocidio que, desde fines de 2023, está teniendo lugar en Gaza, a la vista de todo el mundo y con total impunidad... Basta con estos pocos pero contundentes ejemplos para advertir con claridad meridiana que el escenario planetario no ha hecho más que agravarse en todos los aspectos arriba señalados. Si a ello se le suma que, según Cruz Roja Internacional, en estos días, más de 130 conflictos bélicos se encuentran en curso ⁽⁸⁶⁾, mientras los más afamados “apóstoles” de Silicon Valley van por la vida pregonando públicamente la caducidad del hombre y/o una posible extinción de la humanidad, el diagnóstico se ensombrece aún más, tornándose escalofriante... No en vano, con notable elocuencia, el filósofo italiano Giorgio Agamben, hace pocos años atrás, no hesitó en diagnosticar que el mundo se encontraba inmerso en una *guerra civil mundial* que lo sumía en un *estado de excepción permanente*...

2. Se pasa ahora a considerar sumariamente el estado y la situación en que se encuentra la República Argentina, dentro del actual contexto mundial. Contexto, éste, tan problemático como amenazante, según acabamos de poner de manifiesto.

En tal sentido, el primer dato a resaltar está dado por la plena vigencia de la debilidad estructural que -en el plano geopolítico- nuestro país viene padeciendo desde su nacimiento. Grave deficiencia, ésta, provocada, básicamente, por los cuatro factores que se detallan a continuación. A saber:

- La escasez de la población argentina (la ocupación completa de nuestro extenso territorio y una sensata explotación de sus ingentes riquezas naturales, requieren un volumen demográfico mucho mayor al actual).
- El “macrocefalismo” (la pésima distribución de la población en el territorio nacional, ha provocado aberrantes contrastes en la densidad poblacional del país; así, mientras en el

⁸⁵ Cfr.: diario *Página 12*, edición del 05/08/04.

⁸⁶ Cfr.: *International Committee of the Red Cross, Humanitarian Outlook 2026: A world succumbing to war*, 11/12/25, disponible aquí: <https://www.icrc.org/en/article/humanitarian-outlook-2026>.

AMBA la aglomeración de millones de personas genera todo tipo de trastornos, existen gigantescos sectores geográficos prácticamente deshabitados).

- El desaprovechamiento de los cuantiosos y variados recursos naturales atesorados por nuestro territorio nacional (estas riquezas se encuentran, en gran medida desaprovechadas; o bien, son explotadas por personas extranjeras, pero no en beneficio de la Nación Argentina -al menos, no principalmente-; en algunos casos, la desatención de los intereses nacionales es tan grave, que la actividad extranjera importa una verdadera expoliación de recursos, la cual -a mayor escándalo- no sólo depreda sino que, además, provoca problemas de toda índole: ecológicos, sanitarios, etc.).

- La deficiente integración de las diversas regiones que componen el territorio nacional, entre sí (el sistema nacional de comunicaciones y transportes es harto insuficiente).

Los cuatro factores recién indicados se encuentran estrechamente vinculados recíprocamente. Más aún, se potencian entre sí, en un proceso de sinergia negativa. Tal como lo hemos insinuado al comienzo del presente apartado, estos males, en nuestro país, son crónicos.

Ahora bien, a dicha debilidad estructural que nuestro país padece desde la época de su independencia, debe añadirse el estado crítico en que actualmente se encuentra gran parte de las instituciones más importantes del Estado nacional. El proceso de degradación del aparato estatal argentino obedece a múltiples causas y registra ya varios años. Sin perjuicio de ello, podemos señalar a la política de *Reforma del Estado*, implementada durante la década de 1990, como uno de los tramos más nefastos de dicho proceso (dicha política reformista se ajustó a los lineamientos postulados por Alan Greenspan y Henry Kissinger a principios de la década de 1980, por encargo de la Comisión Trilateral, frente al *default* de México y con miras a ser aplicados en todos los países altamente endeudados, como lo es Argentina desde hace décadas). Luego vinieron años signados por discursos de explícita reivindicación del Estado, acompañados de concretos y sistemáticos desatinos y corruptelas, sazonados con una nada despreciable (y muy tóxica dosis) de aberraciones ideológicas. Como desenlace de tan lamentable proceso, se ha producido el advenimiento de quien, desde la máxima magistratura del país, se autoproclama públicamente *topo que viene a destruir al Estado desde adentro...*

Como corolario de tan accidentado periplo, el Estado argentino ha quedado -en gran medida- incapacitado para ejercer su soberanía sobre amplios sectores de su territorio. Reducido a una extraordinaria inoperancia, hoy, a nuestro Estado, en todos sus niveles de gobierno, le resulta materialmente imposible cumplir de manera acabada con sus funciones constitucionales, entre las cuales revistan las de seguridad y defensa. Así las cosas, nuestro aparato estatal dista mucho de poder efectivizar plenamente su Poder de Policía así como -más específicamente- el dominio eminente que debería ejercer sobre las propiedades privadas asentadas en gran parte de su vasto territorio.

A fin de propiciar la adecuada inteligencia de esta última observación, conviene recordar aquí lo expresado más arriba sobre el *dominio eminente* del Estado. Potestad, ésta, derivada del atributo de soberanía, exclusivo del Estado nacional; también conocida como *derecho real de Derecho Público* (Gerber y Laband) y *derecho real institucional* (Dabin).

Apelando a las ideas de Max Weber, podemos aseverar sin temor a exagerar que el Estado argentino no ejerce el monopolio del uso (legítimo) de la fuerza sobre la totalidad de su territorio. Peor aún, ni siquiera posee la capacidad necesaria a los efectos de tomar pleno conocimiento de lo que sucede a lo largo y a lo ancho de tan enorme heredad. Esta es una

de las características que presentan los así llamados *Estados fallidos*, al menos, según el centro de estudios estadounidense *Fund for Peace*, encargado de elaborar el *index* anual de *Failed States* que publica la revista especializada *Foreign Policy*. Categorización, ésta, que -más allá de los cuestionamientos teóricos que ha recibido, relativos al plano conceptual y al metodológico- se presta para todo tipo de manipulaciones políticas interesadas. De hecho, puede aportar la excusa necesaria para que una potencia hegemónica intervenga en los asuntos internos de un país débil y con problemas. De allí la peligrosidad “extra” que, en el mundo de hoy, se deriva de exhibir una tal característica.

A la luz de lo recién expuesto, no puede sorprender que, en los momentos más álgidos del proceso de degradación estatal *ut supra* aludido, se haya planteado abiertamente la desintegración territorial de nuestro país. En algunos casos, como posible desenlace -no querido pero, supuestamente, hartó probable- de las problemáticas circunstancias atravesadas. Y, en otros casos, como... ¡“solución”!

Así, por ejemplo, en su edición de fecha 27/08/02, el famoso periódico estadounidense *The New York Times*, publicó un extenso artículo de Larry Rohter, titulado *Some in Argentina See Secession As the Answer to Economic Peril* (esto es: *Algunos en Argentina ven la secesión como respuesta al peligro económico*).⁽⁸⁷⁾ Allí se informaba que la ciudad de Neuquén constituía el centro de un movimiento cada vez más inquieto que bregaba por la separación de la Patagonia del resto del país; destacándose, paralelamente, la riqueza petrolífera y minera de dicha región.^(88/89) También se advertía la posibilidad de que los proyectos de fusión interprovincial de los que se hablaba entonces (concretamente, el de las Provincias de Neuquén y Río Negro) estuvieran orientados a una futura secesión del resto del país.⁽⁹⁰⁾ En consonancia con ello, se aseveraba que las autoridades nacionales estaban preocupadas por el posible desmembramiento del país y que, incluso, en las Fuerzas Armadas se estaba comenzando a estudiar dicho escenario.⁽⁹¹⁾ Paradójicamente, la pieza periodística señalaba abiertamente la “extranjerización” de las tierras patagónicas y el control alógeno de sus recursos naturales, frente a la indiferencia de las autoridades nacionales, como argumento para justificar... ¡la secesión

⁸⁷ Ver: <http://www.nytimes.com/2002/08/27/international/americas/27ARGE.html>.

⁸⁸ *For years this tidy city of 250,000 has prided itself on being 'the gateway to Patagonia.' But these days it is also the center of an increasingly restive movement to detach this southernmost region of South America, rich in oil and minerals, from the economic disaster that is the rest of Argentina* (<http://www.nytimes.com/2002/08/27/international/americas/27ARGE.html>).

⁸⁹ Dejamos debidamente aclarado que no nos consta la existencia del supuesto movimiento secesionista ni, mucho menos, la creciente “inquietud” que el cronista del diario *The New York Times* le asignara.

⁹⁰ *Nominally the union of the two provinces, which is subject to a plebiscite, is simply an economy measure aimed at reducing bureaucracy and waste. But as the magazine Parliamentarian noted recently, 'There are also sectors that warn of the possibility that certain provinces are grouping themselves together as the first step toward an eventual independence from Argentina.'* (<http://www.nytimes.com/2002/08/27/international/americas/27ARGE.html>).

⁹¹ *Despite the disclaimers of Mr. Sobisch and other local leaders, authorities in Buenos Aires are clearly concerned about a possible dismembering of the country and the loss of income that would result. According to a civilian who teaches at a military institution, one of the issues the Argentine armed forces has begun examining is how to react in the event Patagonia or any other region tries to secede* (<http://www.nytimes.com/2002/08/27/world/some-in-argentina-see-secession-as-the-answer-to-economic-peril.html?pagewanted=2&src=pm>).

de la Patagonia! ⁽⁹²⁾ Por lo demás, la nota abunda en observaciones geopolíticas, demográficas y demológicas respecto de la región en cuestión.

Unos meses antes de que *The New York Times* publicara la polémica nota de Larry Rohter, el periódico argentino *El Cronista Comercial*, a través de las páginas 1, 12, 13 y 14 de su edición de fecha 18/03/02, anotició la posibilidad de que el Estado argentino canjeara deuda pública por tierras fiscales. La propuesta había sido formulada por un asesor externo del entonces presidente Eduardo Duhalde, el estadounidense Norman Bailey ⁽⁹³⁾. Formalmente, la entrega de las aludidas tierras no implicaba cesión alguna de soberanía. El Estado argentino continuaría siendo el titular del dominio eminente sobre tales porciones de su territorio. Sin embargo, no menos cierto era que nuestro aparato estatal ya no se encontraba en condiciones de ejercer adecuada y plenamente dicha potestad, que es inherente a su soberanía. No en vano, al poco tiempo, *The New York Times* denunciaría varias de las deficiencias prácticas de nuestra organización estatal, atreviéndose a predecir el posible colapso de la misma.

Como si todo lo anterior fuera poco, desde *Radio 21* de Caleta Olivia, Liliana Venanzi denunciaba que una conocida empresa consultora porteña estaba realizando una extraña encuesta en las provincias patagónicas, algunas de cuyas preguntas resultaban harto sospechosas, despertando preocupantes suspicacias. Según informaba la periodista santacruceña, entre tales interrogantes, figuraban los siguientes: ⁽⁹⁴⁾

- N° 12: ¿Estaría de acuerdo con que la Argentina entregue los derechos sobre sus territorios en la Antártida para cancelar totalmente la deuda externa del país?. Se hace referencia aquí -claro está- a las potestades públicas derivadas de la soberanía territorial de nuestro país. ⁽⁹⁵⁾.

⁹² *At the same time, there is a growing conviction that control of the region's riches is slipping into the hands of foreign interests, with Buenos Aires making no effort to defend national sovereignty. The Benetton clothing company, the owner of more than two million acres of sheep ranches, is now said to be the largest single landowner in the region, and other outsiders, like the American billionaire Ted Turner, have bought ranches and ski resorts* (<http://www.nytimes.com/2002/08/27/world/some-in-argentina-see-secession-as-the-answer-to-economic-peril.html?pagewanted=3&src=pm>).

Adding to local resentment, both of the main oil companies in Patagonia are also now foreign owned. One, a government monopoly that was the region's largest employer until it was privatized in the 1990's, is in Spanish hands; the other, privately held but weakened by the current crisis, is being sold to the Brazilian state oil company, Petrobras (<http://www.nytimes.com/2002/08/27/world/some-in-argentina-see-secession-as-the-answer-to-economic-peril.html?pagewanted=4&src=pm>).

⁹³ Norman Bailey es economista y se desempeña como consultor y profesor. Es miembro de la *Potomac Foundation* de Washington D.C., un *think tank* vinculado al *Council on Foreign Relations* y la Comisión Trilateral. Además, es presidente de *Norman A. Bailey, Inc.* Fue asistente del ex presidente de EE.UU. Ronald Reagan y miembro del *National Security Council*.

⁹⁴ Cfr.:

- Salbuchi, Adrián, *El Cerebro del Mundo. La Cara Oculta de la Globalización*, 4º Edición (actualizada y completada), Córdoba, 2003, página 442.

- http://www.aunmas.com/sociedad/patagonia_antartida.htm.

- Artículo *Deuda por Territorio* de Juan G. Labaké, en www.rebellion.org, en fecha 21/04/02; <http://www.rebellion.org/hemeroteca/sociales/labake210402.htm>.

⁹⁵ El Tratado Antártico de 1961, renovado en 1991, superpone el sector antártico argentino con el chileno y el británico. Desatendiendo semejante riesgo para la posición antártica argentina, en 2001, el gobierno del presidente Fernando de la Rúa disponer drásticamente el cierre de la mitad de nuestras bases en el *continente blanco*, alegando razones presupuestarias.

- N° 14: *¿Estaría de acuerdo con ceder territorios fiscales en Chubut para cancelar la deuda pública provincial?*. Adviértase la notable consonancia existente entre esta pregunta y la propuesta que Norman Bailey le formulara al ex Presidente Duhalde.

- N° 15: *¿Estaría de acuerdo en la unificación de Río Negro, Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego en una sola provincia o región?* Recuérdese que *The New York Times* planteó la fusión de provincias patagónicas como posible primer paso hacia una escisión de la región.

- N° 16: *¿Cuál es su posición respecto de la propuesta de que Argentina sea administrada económicamente por un funcionario del F.M.I. o de algún otro organismo internacional?* La temeraria proposición había sido efectuada, entre otros, por el ya fallecido Rüdiger Dornbusch. ⁽⁹⁶⁾ Por su parte, en fecha 08/12/01, el semanario londinense *The Economist* había comparado el *default* argentino con la bancarrota de *Enron* y proponía abiertamente la creación de un *procedimiento para administrar la quiebra de Estados soberanos*, es decir, un *mecanismo de bancarrota bajo auspicios del F.M.I.* ^(97/98). Idea, esta última, también sostenida por Anne Krueger, por aquel entonces, Subdirectora Ejecutiva del F.M.I. (además, miembro del *Council on Foreign Relations*).

- N° 17: *Debido a la situación de crisis que vive la Argentina, ¿desea irse del país?*

Desafortunadamente, Liliana Venanzi falleció al poco tiempo de formular la denuncia de marras.

Mientras tanto, el 30/06/02, en la Provincia de San Luis, tuvo lugar un Congreso de Educación organizado por el Gobierno local. En el contexto de dicho evento, disertó el conocido analista político Carlos Escudé. Durante su alocución, titulada *Argentina, ¿la próxima Yugoslavia?*, el conferencista diagnosticó la *descomposición de las instituciones federales* y el *colapso institucional, político, económico y financiero argentino*, para - luego- verter apreciaciones del siguiente tenor:

La segmentación del poder real en un esquema territorial vale, pues, también para las provincias, y aunque las inviables no querrán usar ese poder porque aspiran a ser parásitos de las viables, aquellas provincias que tienen viabilidad propia (previamente había aclarado que San Luis era una de ellas) pueden muy bien anhelar desesperadamente su independencia o incluso, por qué no, su anexión a Chile, un Estado decente que tenemos la suerte de tener como vecino.

Añadiendo: *...tengo noticias ciertas de que emisarios de las provincias de Neuquén, Chubut y Santa Cruz viajaron a España para sondear a funcionarios y directivos de Repsol-YPF, para conocer su potencial actitud frente a la eventual independencia de la Patagonia.*

Es cierto que el conferencista culminó su discurso, simplemente, proponiendo el traslado de la Capital Federal a Mendoza o Paraná, a fin de evitar la desmembración territorial. Pero no por ello dejan de ser hartos preocupantes sus observaciones previas.

⁹⁶ Profesor de Economía en el *Massachusetts Institute of Technology*. Columnista de la famosa revista financiera estadounidense *Business Week*. Miembro del *Council on Foreign Relations*.

⁹⁷ *The Economist*, artículo *Economics focus: When countries go bust*, 08/12/01, pág. 68, sección *Finance and Economics*.

⁹⁸ Cabe aclarar que *The Economist* oficia de vocero de la Comisión Trilateral y el *Royal Institute of International Affairs*, que es el equivalente británico del *Council on Foreign Relations* norteamericano.

Hacia Septiembre de 2002, Pedro Pasteris, Jefe de la agrupación *Patagonia Austral* de Gendarmería Nacional, con sede en Río Gallegos, señaló que las compras de grandes extensiones de tierras por parte de extranjeros, con fines supuestamente conservacionistas, impedían el desarrollo de esas áreas. Añadiendo que, a veces, dichas adquisiciones también obstruían el desarrollo de las zonas linderas, debido a que los propietarios foráneos no dejaban llegar a las mismas la electricidad ni otros servicios.

Por su parte, Carlos Esteban, segundo comandante de la brigada del Ejército Argentino asentada en Río Gallegos, sostuvo que: *desde el punto de vista de la defensa nacional, no puede dejarse de ver que los intereses extranjeros en la Patagonia pueden tornarse en objetivos a proteger por terceros países.* ⁽⁹⁹⁾

En resumen, desde el punto de vista geopolítico, nuestro país se encuentra en una gravísima situación, de gran fragilidad y vulnerabilidad.

3. La Historia enseña muy claramente cómo la extranjerización de las tierras (aun cuando sea protagonizada por personas privadas) puede conducir a la pérdida de soberanía de un país y/o a su fragmentación geográfica. Así, por ejemplo, la historia de la conformación política de América nos ofrece varias muestras del fenómeno en cuestión. Veamos:

a) Hacia 1830, en el marco de una política de inmigración patrocinada por México, EE.UU. envió unos 20.000 colonos que se instalaron en Texas (espacio casi totalmente vacío, que -por aquel entonces- pertenecía a los mejicanos). Dado que el número de inmigrantes estadounidenses iba en constante aumento, el Gobierno de México decidió anular la entrega de tierras. Los colonos se rebelaron y, con el apoyo estadounidense, derrotaron al ejército mexicano. Así, se declararon independientes, siendo reconocidos como tales por el Gobierno estadounidense. Al poco tiempo, en 1845, se incorporaron como miembros de EE.UU. ⁽¹⁰⁰⁾

b) En 1846, la minoría estadounidense asentada en California inició una rebelión contra las autoridades mexicanas. El Gobierno estadounidense apoyó inmediatamente a los rebeldes. En ese mismo año, se produjo una guerra entre México y EE.UU. por el límite sudoeste de Texas. Como resultado de dicho conflicto bélico, las tropas estadounidenses ocuparon la ciudad de México en 1848. En el correspondiente tratado de paz, los mexicanos cedieron a los estadounidenses los territorios de Nueva México, Arizona y, por supuesto, California, donde se había producido la revuelta de los habitantes de origen estadounidense. ⁽¹⁰¹⁾

- En 1862, a partir de la *Homestead Act*, comenzó la conquista estadounidense del famoso Oeste norteamericano. Esta región no estaba compuesta por tierras vírgenes, tanto desde el punto de vista humano como desde el punto de vista público. ⁽¹⁰²⁾ Se trató de una Ley Federal, suscripta por el Presidente Abraham Lincoln, destinada a promover la efectiva ocupación de los territorios ubicados al Oeste del Río Misisipi, por parte de ciudadanos

⁹⁹ Cfr.: artículo *Dudas sobre el futuro de las tierras*, publicado en el diario cordobés *La Voz del Interior*, en su edición de fecha 18/09/02 (http://archivo.lavoz.com.ar/2002/0918/suplementos/temas/nota119164_1.htm).

¹⁰⁰ Cfr.: Díaz Loza, Florentino, *Geopolítica para la Patria Grande*, Ediciones Temática S.R.L., Buenos Aires, 1987, página 177.

¹⁰¹ Cfr.: Díaz Loza, Florentino, obra citada, página 177.

¹⁰² Cfr.: Randle, Patricio, *Soberanía Global. Adonde lleva el Mundialismo*, Editorial Ciudad Argentina, Bs. As., 1999, Página 98.

estadounidenses. Ello, a través de la regulación, el reconocimiento o la concesión, y la formalización del dominio privado de tierras de cierta medida (*homestead*).

- En 1903, luego de la *Guerra de los mil días*, Panamá se separó de Colombia. El movimiento secesionista había sido alentado por el Gobierno de EE.UU., el cual, una vez producida la independencia panameña, procedió inmediatamente a reconocer al nuevo país. Asimismo, el triunfo de dicho movimiento se debió, en gran medida, a la acción de las grandes empresas extranjeras que se encontraban instaladas en la región (principalmente, corporaciones estadounidenses y francesas, dedicadas a los ferrocarriles e involucradas en la construcción del canal interoceánico). Para el despliegue efectivo de dicho accionar fue fundamental el control territorial que, gracias a sus asentamientos y al manejo de las conexiones ferroviarias, las aludidas empresas ejercían en diversas zonas de Panamá. ⁽¹⁰³⁾

A la luz de los casos recién citados, surge con evidencia que entre el dominio privado alógeno de las tierras, el control que *-de facto-* se ejerce sobre las mismas y su eventual desembrague del Estado al que pertenecen, no constituyen circunstancias necesaria y completamente inconexas. No se trata, en principio, de fenómenos aislados. Por el contrario, la historia demuestra que estos hechos suelen guardar una relación causal entre sí, cuanto menos, de manera potencial. ⁽¹⁰⁴⁾

Ahora bien, focalicemos un instante nuestra atención en los recursos naturales de nuestra región, el interés que ellos han despertado y las apreciaciones que se han efectuado en relación a los mismos. A saber:

- En 1904, el geopolítico inglés Halford J. Mackinder advertía a sus compatriotas que el control de los recursos naturales de Sudamérica constituía un requisito indispensable para la supervivencia del Imperio Británico y el mantenimiento de su hegemonía planetaria. Hegemonía, ésta, que Mackinder -quien sabía leer las relaciones potenciales ocultas

¹⁰³ Cfr.: Correa R., Juan Santiago, *The Panama Railroad: Inversión extranjera, Imperialismo y Desarrollo económico en Colombia (1850-1903)*, disponible en: <http://repository.cesa.edu.co/bitstream/10726/186/1/8%20j.Correa-%20The%20Panama%20Railroad%20Co.pdf>.

¹⁰⁴ La política ha sido definida como *el arte de lo posible*. Ello significa -más específicamente- que la política es el *arte* de: **a)** Propiciar la gestación de nuevas posibilidades. **b)** Aprovechar las posibilidades que se presenten. **c)** Impedir la aparición de posibilidades a favor del *hostis* (adversario, *enemigo político* o *enemigo público*: actor político contrario a los intereses públicos). Y **d)** Bloquear o frustrar las posibilidades con las que cuenta el aludido *hostis*.

Nuestra postura ya ha quedado insinuada por la referencia a los *intereses públicos*. Sin embargo, conviene dejar expresamente aclarado que -en nuestra opinión- el aludido manejo de las posibilidades (propiciando su gestación, aprovechándolas, impidiendo su aparición y bloqueándolas o frustrándolas) debe practicarse siempre en aras del bien común (rectamente entendido), que es la finalidad suprema de la actividad política (jamás al servicio de proyectos imperialistas ni de ambiciones de poder personales o facciosas). Por eso (y por otras razones ajenas al objeto del presente trabajo) nos parece necesario completar la clásica definición *ut supra* consignada, de la siguiente manera: la política es *el arte de realizar el bien común de la mejor manera posible, en un determinado escenario geo-histórico y de acuerdo con las peculiaridades de cada comunidad* (que, en nuestro caso, es nacional, ya que los argentinos constituimos una nación). En suma, la política es una suerte de *tecnología* de las posibilidades fácticas para el bien común (si no está orientada a él, no es más que una pantomima perversa).

Aclarado esto último, señalemos que, tratándose de una *tecnología de lo posible*, la política requiere indispensablemente de la previsión y la planificación estratégica. Y que ambas funciones exigen, entre otras cosas, observar las relaciones actuales y potenciales que existen entre los diversos acontecimientos.

detrás de los fenómenos- veía amenazada por el avance tecnológico en materia de transporte y comunicaciones terrestres.

- En 1942, el geopolítico estadounidense Nicholas Spykman señaló que el mundo se había convertido en un campo de fuerzas unificado, en el que no cabían más de dos alternativas: dominar o ser dominado. Así, pues, aconsejaba abiertamente al gobierno norteamericano que se lanzara de manera decidida a la lucha por la hegemonía mundial. Ahora bien, para el logro de tal objetivo -advertía Spykman- EE.UU. necesitaba afianzar plenamente su dominio sobre la totalidad del territorio continental americano. Dicha consolidación implicaba la *dependencia total* del resto de los países de América, *en un planeamiento rígido desde el punto de vista político, militar, económico y cultural. En otros términos, significa la integración total de las economías regionales y el control del continente, aún a costa de la destrucción de aquellos países que pretendieran oponerse a sus designios. No se trata de una hegemonía abstracta, que deje margen considerable de determinación a los restantes países americanos. En el futuro, la hegemonía debería basarse en una completa integración, de acuerdo con el papel que imponga EE.UU., regimentando los lineamientos políticos, culturales, económicos, militares, etc.* ⁽¹⁰⁵⁾

Esta última indicación pone de manifiesto otro de los riesgos que puede implicar la “extranjerización” de las tierras: usufructuando maliciosamente de las libertades económicas que la mayor parte de los ordenamientos constitucionales occidentales asocian al derecho de propiedad, se puede dar ejecución a la planificación foránea de la producción económica de una región o un país (desaprovechando adrede sus recursos naturales, sea total o parcialmente; consumiendo las napas de agua o desgastando los suelos, con la deliberada intención de dificultar o impedir el desarrollo de ciertas actividades y explotaciones; imponiendo mono-cultivos; etc.). Advértase que las hipótesis aquí contempladas, en principio, no contravienen norma jurídico-positiva alguna (sobre todo, en el contexto de los ordenamientos jurídico-positivos de inspiración predominantemente liberal, en los cuales carecen de peso la función social de la propiedad privada, la doctrina del abuso del derecho y el encuadre de los mismos dentro de los programas de desarrollo económico-social emanados del Estado en aras de un proyecto auténticamente nacional orientado al auténtico bien común). En estos casos, el control alógeno de los procesos económicos de un país se ejerce a través de la extranjerización de sus tierras, sin necesidad, siquiera, de infringir el derecho positivo del mismo (más aún, ¡al amparo de las libertades constitucionales!).

- En la actualidad, la economista y geopolítica mexicana Ana Esther Ceceña explica la *construcción de la hegemonía* a través del monopolio de los recursos naturales y llama la atención sobre el *planeamiento estratégico* por parte de la *cúpula del poder mundial*. Consultada en cierta ocasión por los *mecanismos de expoliación* de los recursos naturales, ha comentado: *Hay muchos mecanismos. Uno consiste en que las empresas que extraen los recursos son extranjeras y los exportan hacia sus casas matrices. Otro se asienta en esta trampa de la deuda externa que determina políticas nacionales preocupadas por obtener divisas sin importar cómo. Y lo que promueven son actividades de exportación: si hay que vender petróleo, agua dulce, selvas, o lo que sea, se vende. En el caso de México, por ejemplo, hubo un impulso político de la industria maquiladora, que se encarga del ensamble de piezas o, en el caso de la confección, el cosido. Esta actividad se estableció en el norte del país, en la frontera con Estados Unidos. Esas partes del proceso implican mucha mano de obra, pero una vez que los productos se finalizan, salen hacia Estados Unidos. La actividad se fomentó mucho porque, supuestamente, aportaba*

¹⁰⁵ Díaz Loza, Florentino, obra citada, página 88.

divisas. Pero hete aquí la trampa: los mismos acreedores son quienes sacan los recursos, así que el país donde se desarrolla esta industria no genera riquezas propias más que el pedacito correspondiente a los salarios, que representan un décimo de las ganancias que obtienen del otro lado de la frontera. Esta es una situación que se ha dado a lo largo de la historia de América Latina, pero que se ha agravado con el tiempo y está llevando al límite de la existencia los recursos naturales. Queda poca biodiversidad en el mundo y, con este saqueo productivo, desaparecerá y dejará de garantizar la vida en el planeta. Por ejemplo: en la medida en que los gobiernos privatizan y exportan el agua dulce para obtener divisas con que pagar la deuda dejan a los pueblos sin posibilidades de existir.
(¹⁰⁶)

Huelga aclarar que las maniobras de corte imperialista y expoliador recién referidas, a las que están expuestos tantos países del mundo (entre otros, el nuestro), no son privativas de Washington. Ciertamente, hay otros actores que operan del mismo modo, estatales y no-estatales...

c) A la luz de todas las observaciones y consideraciones geopolíticas que hemos volcado en los párrafos precedentes, forzoso resulta extraer la siguiente conclusión: que las políticas tendientes a evitar la extranjerización de las *tierras* y los recursos naturales que ella atesora -en sus lineamientos generales- constituyen una respuesta más que acertada frente a los graves desafíos que enfrenta nuestro país.

Sin perjuicio de ello, preciso es destacar que, en el caso argentino, dicha política debe enmarcarse en el contexto de un proyecto estratégico de mayor envergadura, cuyos objetivos inmediatos sean los siguientes:

- Promover el crecimiento y la redistribución de la población nacional.
- Impulsar la colonización de tierras desocupadas por parte de familias argentinas, dispuestas a asentarse en las mismas y a hacerlas producir (el Estado nacional, junto con las provincias y los municipios involucrados, deberán adoptar las medidas necesarias para que estas gentes, en caso de necesitarlo, aprendan los oficios, artes y profesiones necesarios a tales efectos y cuenten con los recursos mínimos que el desempeño de tales actividades exija).
- Incentivar fuertemente al sector productivo nacional, de conformidad con un plan económico integral, que contemple la generación de procesos de crecimiento sinérgicos, sostenibles en el tiempo y sin consecuencias sociales, culturales ni ecológicas perniciosas (los correspondientes incentivos financieros se pueden obtener a través de hábiles maniobras de política monetaria, cuyo éxito dependerá del control que se ejerza sobre la emisión, la circulación y el destino de la divisa nacional; aplicando una novedosa imposición fiscal a la renta financiera; o bien, persuadiendo inteligentemente a los muchos argentinos que tienen capitales en el exterior, a la repatriación de los mismos -según se estima, estos capitales suman varios cientos de miles de millones de dólares estadounidenses-).
- Realizar las obras de infraestructura necesarias a los efectos de interconectar adecuadamente las diversas regiones del territorio nacional; facilitando, agilizando y abaratando la comunicación y el transporte de personas, cosas e información, entre las mismas.

¹⁰⁶ Entrevista a Ana Esther Ceceña, 'Hay una lucha contracultural que cuestiona la apropiación tecnológica de la naturaleza', Revista Teína, <http://www.revistateina.org/teina10/dos5.htm>.

Los objetivos recién definidos constituyen, a su vez, metas intermedias destinadas a servir a las siguientes finalidades:

- Descomprimir demográficamente las grandes ciudades del país; muy especialmente, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su enorme conurbano.
- Ocupar efectivamente, con población nacional, la totalidad del territorio del Estado argentino.
- Aprovechar de manera sensata, plena y sostenible la totalidad de los ingentes recursos naturales que contiene el territorio de nuestro país.
- Incorporar a todos los argentinos en condiciones de trabajar, en el proceso de producción de riqueza (esto es: pleno empleo real y efectivo); propiciar el acceso a la propiedad de los bienes de producción a todos aquellos que sientan la vocación, tengan la capacidad y estén dispuestos a esforzarse para organizar recursos y crear riqueza; incrementar exponencialmente la generación de la misma; y propiciar su distribución de manera verdaderamente justa.

A lo dicho, nos parece necesario añadir lo siguiente: la efectiva ocupación y el sensato aprovechamiento del territorio nacional por parte de los argentinos, no están únicamente al servicio de la consolidación de la unidad del país, el aseguramiento de la soberanía del Estado y el bienestar general del Pueblo. Tampoco queda completo el cuadro propuesto incluyendo, entre los objetivos planteados, el engrandecimiento cultural y moral de la Nación, a partir de los bienes antes citados. Todo esto está muy bien, pero falta algo más. El territorio argentino es nuestra *terra patrum*. Como tal, es mucho más que la plataforma geográfica de la Nación y su Estado, el ámbito espacial donde este último despliega su Soberanía y ejerce el poder de jurisdicción, el escenario físico donde -en principio- se desarrolla nuestra existencia en tanto seres bióticos, y el depósito de los recursos naturales de cuya explotación proviene el crecimiento económico.

Los antiguos latinos (es decir, los “abuelos” espirituales y carnales del Pueblo argentino) atribuían a la *terra patrum* (*tierra de los padres* y, por tanto, *tierra patria*) *las virtudes de la paternidad, del linaje y hasta de los númenes (o dioses fabulosos de los paganos) o de los ‘genius loci’ (genios del lugar)*. ⁽¹⁰⁷⁾ No se equivocaban: la ciencia experimental contemporánea ha logrado identificar la profunda y decisiva incidencia que tiene la *tierra* (en tanto territorio, medio ambiente y paisaje) en la conformación de las personas - individualmente consideradas- y las comunidades a las que ellas pertenecen, empezando por la familia y llegando a la Nación. ⁽¹⁰⁸⁾ Este poderoso influjo no sólo se verifica en el plano biológico, sino también en las dimensiones humanas metafísicas, psicológica y espiritual (esferas, éstas últimas, que se mantienen ocultas a la vista de los trasnochados que siguen fieles al paradigma modernista, a cuyo derribo han contribuido tanto sus propias “ahijadas”, las ciencias empíricas).

Así las cosas, la *tierra* (en tanto territorio, compuesto -entre otros elementos- por múltiples y diversas *tierras*) constituye verdaderamente el *solar* de la Nación, en el

¹⁰⁷ Randle, Patricio, obra citada, página 12.

¹⁰⁸ V. gr.: las investigaciones del filósofo, historiador y matemático alemán Oswald Spengler (*La Decadencia de Occidente*); las investigaciones del filósofo, lingüista, abogado y músico estadounidense Francis Parker Yockey (*Imperium*); las investigaciones del médico, psiquiatra y psicólogo suizo Carl Gustav Jung (*Civilización en Transición*, *La dinámica de lo Inconsciente*, etc.); las investigaciones de la -así llamada- psicología ambiental; etc.

sentido más profundo del término. ⁽¹⁰⁹⁾ Es en él donde la Nación nace y se desarrolla; donde adquiere especificidad e identidad propia, dentro de la Gran Familia Humana; donde descubre su vocación histórica, lanzándose a cumplirla, para hacer así su aporte original al acervo universal del concierto de los Pueblos del mundo.

Agudizando un poco la mirada, podemos descubrir con alguna facilidad la extraordinaria consonancia (si no identidad) existente entre las metas últimas, explyadas en los últimos párrafos, y las finalidades enunciadas (o, mejor dicho, ¡dispuestas!) por el Preámbulo de nuestra Constitución Nacional. Finalidades, éstas, que -preciso es recordarlo- constituyen, en definitiva, los objetivos político-jurídicos que justifican la existencia misma del Estado Argentino y otorgan sentido a su ordenamiento jurídico.

El hecho de que aquellos objetivos no se encuentran plenamente satisfechos, genera una suerte de deuda histórica que los argentinos tenemos con nosotros mismos. No sólo con nuestros compatriotas contemporáneos, sino también con aquellos nos precedieron y con aquellos otros que nos seguirán.

La política destinada a evitar la *extranjerización* de las “*tierras*” y sus riquezas constituye un buen paso, sin ningún lugar a dudas. Pero es tan sólo el primero de otros varios que también hay que dar. Lo que se juega en ello, no es menor.

Por la misma razón, la pretensión de permitir la extranjerización en cuestión, reconduce a la nación en el sentido opuesto, hacia su propia desgracia...

¹⁰⁹ Huelga aclarar que no asignamos a la palabra *Nación* el significado superficial y -por así decir- “artificial”, puramente “político” o “jurídico”, que le han atribuido los tratadistas modernistas. La entendemos en su sentido más profundo.