

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA

LEGISLADORES

Nº: 411

PERIODO LEGISLATIVO: 2026

Extracto:

BLOQUE PROVINCIA GRANDE PROYECTO DE LEY DE
PROTECCIÓN DEL DOMINIO TERRITORIAL, LA
SOBERANÍA Y EL PATRIMONIO RURAL DE LA PROVINCIA.

Observacion: -

REF: -

Entró en la Sesión de: _____

Girado a la Comisión Nº: _____

Orden del día Nº: _____

PODER LEGISLATIVO
SECRETARÍA LEGISLATIVA

28 JUL. 2026

Lorena Karina PACHECO
A/C Jefatura de Departamento

ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

MESA DE ENTRADAS

N°..... Hs:..... FIRMA.....

LEY PROVINCIAL DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO TERRITORIAL, LA SOBERANÍA
Y EL PATRIMONIO RURAL DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer un régimen especial de protección del patrimonio territorial estratégico de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, regulando los actos de adquisición, transmisión, cesión, adjudicación, constitución de derechos reales, cambios de control societario y cualquier otra modalidad que pueda implicar el acceso al dominio o control efectivo de tierras rurales estratégicas, cuando tales operaciones puedan comprometer intereses públicos vinculados con la soberanía, la defensa nacional, la integridad territorial, el ambiente, los recursos naturales, los recursos hídricos, la seguridad alimentaria o el desarrollo territorial sustentable.

Artículo 2°.- Interés Público. Declárase asimismo que el territorio provincial constituye un activo estratégico cuya preservación resulta indispensable para el ejercicio efectivo de la autonomía provincial, la defensa de los intereses permanentes de la Nación y el cumplimiento de los objetivos establecidos por la Disposición Transitoria Primera de la Constitución Nacional.

Artículo 3°.- Orden Público. Las disposiciones de la presente ley son de orden público y de aplicación obligatoria en todo el territorio provincial.

Artículo 4°.- Ámbito de aplicación. La presente ley será aplicable a todas las tierras rurales ubicadas dentro del territorio de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, comprendiendo tanto las pertenecientes al dominio público provincial como aquellas de dominio privado, conforme al régimen establecido para cada una de ellas.

Artículo 5°.- Definiciones. A los efectos de la presente ley se entiende por:

- a) Tierra rural: todo inmueble ubicado fuera de los ejidos urbanos cualquiera sea su destino.
- b) Persona humana extranjera: toda persona que no posea ciudadanía argentina.
- c) Persona jurídica extranjera: toda sociedad constituida conforme legislación extranjera.

JUAN MATÍAS LAPADULA
Legislador Provincial
PODER LEGISLATIVO

- d) Sociedad controlada por extranjeros: aquella en la cual personas humanas o jurídicas extranjeras ejerzan directa o indirectamente el control de las decisiones societarias o resulten beneficiarios finales.
- e) Beneficiario final: la persona humana que ejerza el control efectivo sobre el inmueble o sobre la sociedad titular del mismo.
- f) Control efectivo: se entenderá por control efectivo toda situación mediante la cual una persona humana o jurídica, directa o indirectamente, por sí o por interpósita persona, adquiera capacidad para decidir o influir de manera determinante sobre el destino económico, jurídico o funcional del inmueble.
- g) Activo territorial estratégico: toda tierra rural cuya ubicación, características ambientales, hídricas, energéticas, científicas, productivas, geopolíticas o vinculadas con la defensa nacional justifiquen un régimen especial de protección.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 6°. Son principios rectores de la presente ley:

- a) defensa de la soberanía nacional y provincial;
- b) preservación de la integridad territorial;
- c) dominio efectivo del territorio;
- d) protección del ambiente;
- e) preservación de los recursos naturales;
- f) protección de los recursos hídricos;
- g) desarrollo territorial sustentable;
- h) prevención de la extranjerización de la tierra;
- i) interés estratégico provincial;
- j) protección del patrimonio territorial para las generaciones futuras.
- k) protección de activos territoriales estratégicos;
- l) preservación de la autonomía provincial;
- m) prevención de concentraciones territoriales incompatibles con el interés público.

CAPÍTULO III

TIERRAS RURALES DEL DOMINIO PÚBLICO PROVINCIAL

Artículo 7°. Queda prohibida la transferencia del dominio o la constitución de derechos reales sobre tierras rurales pertenecientes al dominio público provincial cuando la operación implique la pérdida del control público de activos territoriales estratégicos o su incorporación al patrimonio de sujetos cuyo beneficiario final o centro efectivo de decisión resulte ajeno a la jurisdicción nacional, salvo autorización expresa otorgada conforme el procedimiento previsto en la presente ley.


JUAN MATÍAS LAPADULA
Legislador Provincial
PODER LEGISLATIVO

Artículo 8°. Durante el plazo de cincuenta (50) años desde la adjudicación de tierras fiscales provinciales, cualquier transferencia que implique alteración sustancial del control económico del inmueble quedará sometida al régimen previsto por la presente ley.

Artículo 9°. Quedan alcanzados por la prohibición prevista en el presente Capítulo todos los actos o negocios jurídicos celebrados en forma directa o indirecta, cualquiera sea la figura utilizada, cuando tengan por finalidad eludir las restricciones establecidas en el capítulo IV de la presente ley.

Se presumirá que existe intento de elusión cuando la operación se instrumente mediante sociedades, fideicomisos, trusts, contratos asociativos, usufructos, opciones de compra, cesiones de participaciones sociales o cualquier otra estructura jurídica destinada a modificar indirectamente el control efectivo del inmueble.

CAPÍTULO IV

TIERRAS RURALES DEL DOMINIO PRIVADO

Artículo 10. Toda operación que implique la adquisición o el control efectivo de tierras rurales estratégicas será sometida al procedimiento previsto en la presente ley cuando, por su naturaleza, ubicación, superficie, finalidad económica, composición societaria del adquirente o beneficiario final, pudiera afectar intereses públicos estratégicos de la Provincia.

Artículo 11. La autorización prevista en el artículo anterior sólo podrá otorgarse mediante el voto favorable de los dos tercios (2/3) de la totalidad de los miembros de la Legislatura Provincial.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO

Artículo 12. La solicitud será presentada ante la Autoridad de Aplicación, acompañando:

a) identificación del solicitante;

Artículo 13. La Autoridad de Aplicación verificará el cumplimiento de los requisitos formales y remitirá las actuaciones al Comité Asesor Provincial para la Protección del Dominio Territorial Rural.

Artículo 14. Créase el **Comité Asesor Provincial para la Protección del Dominio Territorial Rural**, de carácter permanente y consultivo.

Artículo 15. El Comité estará integrado por un representante de:

- a) Dirección Provincial de Tierras;
- b) Dirección Provincial de Catastro;
- c) Secretaría de Ambiente;
- d) Secretaría de Recursos Naturales;
- e) Dirección Provincial de Recursos Hídricos;
- f) Secretaría de Malvinas, Antártida, Islas del Atlántico Sur y Asuntos Internacionales;
- g) Universidad Nacional de Tierra del Fuego;
- h) Centro Austral de Investigaciones Científicas (CADIC-CONICET).

Artículo 16. El Comité elaborará un dictamen técnico multidisciplinario evaluando:

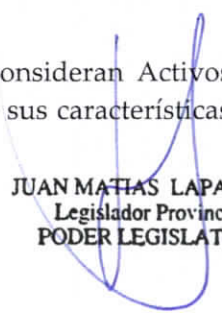
- a) impacto territorial;
- b) impacto ambiental;
- c) recursos naturales comprometidos;
- d) recursos hídricos involucrados;
- e) compatibilidad con el ordenamiento territorial;
- f) interés estratégico provincial;
- g) toda otra circunstancia que resulte relevante para el interés público provincial.
- h) incidencia sobre la defensa nacional;
- i) impacto sobre la ocupación efectiva del territorio.

Artículo 17. En toda evaluación prevista por la presente ley deberá verificarse la compatibilidad de la operación con la Constitución Nacional, la Constitución Provincial, la legislación nacional vigente, la legislación provincial sobre administración de tierras fiscales, ambiente, recursos naturales, bosques nativos, recursos hídricos, áreas naturales protegidas, ordenamiento territorial y desarrollo territorial, así como con las Cartas Orgánicas Municipales, los Códigos de Planeamiento Urbano y Territorial, las ordenanzas sobre uso, subdivisión y ocupación del suelo, los planes de ordenamiento territorial y toda otra normativa municipal vigente aplicable al inmueble objeto de la solicitud.

CAPÍTULO VI

ZONAS ESTRATÉGICAS PROVINCIALES

Artículo 18.- Zonas Estratégicas. A los efectos de la presente ley se consideran Activos Territoriales Estratégicos aquellas áreas del territorio provincial que, por sus características


JUAN MATÍAS LAPADULA
Legislador Provincial
PODER LEGISLATIVO

ambientales, geográficas, productivas, científicas, culturales, hídricas, energéticas, geopolíticas o vinculadas a la defensa nacional, requieran una protección especial para preservar el interés público provincial.

Se consideran comprendidas, entre otras:

- a) Áreas Naturales Protegidas creadas por ley nacional o provincial.
- b) Bosques Nativos protegidos.
- c) Turberas protegidas.
- d) Humedales protegidos.
- e) Reservas hídricas.
- f) Cabeceras de cuencas delimitadas por la autoridad competente.
- g) Áreas costeras definidas por la legislación vigente.
- h) Sectores de interés para la defensa nacional.
- i) Sitios declarados de interés científico.
- j) Aquellas que en el futuro sean declaradas estratégicas mediante ley provincial.

Artículo 19.- Restricción. Queda prohibida toda operación que implique la pérdida del control nacional sobre activos territoriales estratégicos requerirá autorización legislativa conforme el procedimiento previsto por la presente ley.

CAPÍTULO VII

REGISTRO PROVINCIAL

Artículo 20.- Creación. Créase el Registro Provincial de Titularidad de Activos Territoriales Estratégicos, el que funcionará en el ámbito de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 21.- Finalidad. El Registro tendrá por finalidad identificar la titularidad, el beneficiario final y el control efectivo de los activos territoriales estratégicos de la Provincia.

Artículo 22.- Contenido. Como mínimo deberá contener:

- a) titular registral;
- b) beneficiario final;
- c) nacionalidad;
- d) composición societaria;
- e) superficie;
- f) nomenclatura catastral;
- g) ubicación;
- h) destino declarado;
- i) derechos reales constituidos.
- j) cadena completa de control societario;
- k) beneficiarios finales indirectos;
- l) gravámenes, usufructos y demás mecanismos de control económico.


JUAN MATÍAS LAPADULA
Legislador Provincial
PODER LEGISLATIVO

CAPÍTULO VIII

NULIDAD DE LOS ACTOS

Artículo 23. Serán nulos de nulidad absoluta e insanable todos los actos jurídicos celebrados en violación de la presente ley.

Artículo 24. La nulidad podrá ser promovida por:

- a) Fiscalía de Estado;
- b) Ministerio Público Fiscal;
- c) Poder Ejecutivo Provincial;
- d) cualquier persona humana o jurídica que acredite interés legítimo.

CAPÍTULO IX

SANCIONES

Artículo 25. Sin perjuicio de la nulidad del acto podrán aplicarse las siguientes sanciones:

- a) multa de hasta el cien por ciento (100 %) del valor fiscal del inmueble;
- b) denegatoria de inscripción registral;
- c) pérdida de beneficios fiscales provinciales;
- d) inhabilitación para contratar con el Estado Provincial por el plazo de diez (10) años.

CAPÍTULO X

DERECHO DE PREFERENCIA DEL ESTADO PROVINCIAL

Artículo 26. Cuando se proyecte la transferencia de un activo territorial estratégico comprendido en esta ley, el Estado Provincial gozará de derecho de preferencia para adquirirlo en igualdad de condiciones económicas, cualquiera sea la naturaleza del adquirente, siempre que razones de interés público así lo justifiquen. El derecho deberá ejercerse dentro del plazo que determine la reglamentación.

CAPÍTULO XI

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 27. Será Autoridad de Aplicación de la presente ley el organismo que determine el Poder Ejecutivo Provincial.

Artículo 28. Son funciones de la Autoridad de Aplicación:

- a) recibir las solicitudes previstas en esta ley;


JUAN MATÍAS LAPADULA
Legislador Provincial
PODER LEGISLATIVO

- b) verificar la documentación presentada;
- c) requerir información complementaria;
- d) convocar al Comité Asesor;
- e) elevar el expediente completo junto con el dictamen técnico a la Legislatura Provincial;
- f) administrar el Registro Provincial creado por la presente ley;
- g) ejercer las demás funciones que establezca la reglamentación.

CAPÍTULO XII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 29. Las disposiciones de la presente ley se aplicarán sin perjuicio de las restricciones establecidas por la legislación nacional, prevaleciendo siempre la interpretación que otorgue una mayor protección al interés público provincial, al patrimonio territorial, a los recursos naturales y al ambiente, dentro del marco de las competencias reconocidas por la Constitución Nacional y la Constitución de la Provincia.

Artículo 30. Invítase a los Municipios de Ushuaia, Río Grande y Tolhuin a adherir a la presente ley y a adecuar sus normas de ordenamiento territorial, planeamiento urbano y uso del suelo a los principios establecidos en la misma.

Artículo 31. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los sesenta (60) días de su promulgación.

Artículo 32. Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.


JUAN MATIAS LAPADULA
Legislador Provincial
PODER LEGISLATIVO

PROYECTO DE LEY

LEY PROVINCIAL DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO TERRITORIAL, LA SOBERANÍA Y EL PATRIMONIO RURAL DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted y, por su intermedio, a los demás integrantes de esta Honorable Legislatura Provincial, a fin de someter a consideración el presente proyecto de ley, cuyo objeto consiste en establecer un régimen provincial de protección del dominio territorial rural frente a los procesos de extranjerización de tierras que puedan comprometer el interés estratégico de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

La presente iniciativa se inscribe en un contexto institucional de especial trascendencia. En los últimos meses han trascendido iniciativas impulsadas desde el Gobierno Nacional tendientes a eliminar o flexibilizar las restricciones existentes respecto de la adquisición de tierras rurales por personas humanas y jurídicas extranjeras, bajo el argumento de fortalecer el derecho de propiedad y promover inversiones.

Sin perjuicio del debate que dicha política pueda suscitar en el ámbito nacional, corresponde a esta Provincia expresar con absoluta claridad que la tierra no constituye una mercancía cualquiera.

El territorio constituye el soporte físico sobre el cual se ejerce la soberanía, se desarrollan las comunidades, se administran los recursos naturales, se preserva el ambiente y se proyecta el futuro de las generaciones venideras. La propiedad inmobiliaria rural, particularmente en una provincia con las características geográficas y geopolíticas de Tierra del Fuego, trasciende el mero interés patrimonial individual para convertirse en un bien de evidente interés público.

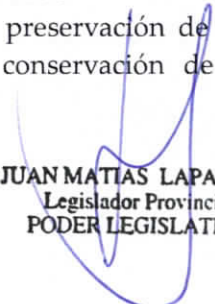
Nuestra Provincia ocupa un lugar absolutamente singular dentro de la organización federal argentina.

Es la única jurisdicción provincial con proyección bicontinental, puerta de acceso natural a la Antártida, custodio del extremo austral del continente americano y titular de una posición geográfica de enorme importancia estratégica sobre el Atlántico Sur.

A ello debe agregarse que la Provincia integra constitucionalmente el territorio argentino sobre el cual la República mantiene un reclamo permanente e irrenunciable de soberanía respecto de las Islas Malvinas, Georgias del Sur, Sandwich del Sur y los espacios marítimos correspondientes, conforme lo establece la Disposición Transitoria Primera de la Constitución Nacional.

En ese contexto, cualquier política pública relativa al dominio de la tierra adquiere una dimensión que excede ampliamente las relaciones patrimoniales privadas.

Se encuentra directamente vinculada con la defensa del territorio, la preservación de los recursos estratégicos, la disponibilidad futura de agua dulce, la conservación de la


JUAN MATÍAS LAPADULA
Legislador Provincial
PODER LEGISLATIVO

biodiversidad, la producción de alimentos, el control de áreas ambientalmente sensibles y el ejercicio efectivo de la soberanía nacional y provincial.

La Constitución Nacional reconoce expresamente a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio (artículo 124), atribución que no puede interpretarse de manera aislada respecto del deber institucional de proteger el territorio sobre el cual dichos recursos se encuentran emplazados.

Asimismo, las competencias provinciales en materia de administración de sus tierras fiscales, ordenamiento territorial, protección ambiental, planificación del desarrollo, administración de los bienes públicos provinciales y preservación del patrimonio natural constituyen manifestaciones concretas de la autonomía política reconocida por el sistema federal argentino.

Este proyecto pretende ejercer esas competencias.

No desconoce la existencia de legislación nacional ni procura sustituir las facultades propias del Congreso de la Nación en materia de legislación civil o comercial. Por el contrario, procura afirmar una política pública provincial en defensa de un interés estratégico cuya tutela corresponde, en primer término, a quienes tienen la responsabilidad constitucional de gobernar este territorio.

La defensa del territorio no constituye una política aislada ni excepcional. Las principales democracias del mundo mantienen mecanismos de control sobre la adquisición de inmuebles rurales, recursos estratégicos o infraestructura crítica por parte de capitales extranjeros. Canadá, Australia, Nueva Zelanda, Estados Unidos y numerosos Estados europeos establecen procedimientos especiales de autorización, controles administrativos o limitaciones respecto de determinadas zonas consideradas sensibles para la defensa nacional, la seguridad alimentaria o la protección de recursos estratégicos.

En consecuencia, sostener que el Estado puede regular el acceso a la propiedad sobre determinados bienes estratégicos no implica desconocer el derecho de propiedad, sino reconocer que dicho derecho debe armonizarse con otros intereses públicos de jerarquía constitucional.

La Provincia de Tierra del Fuego posee, además, una realidad territorial que exige un grado particularmente elevado de protección.

La baja densidad poblacional, la enorme extensión de tierras fiscales, la riqueza ambiental de sus ecosistemas, la existencia de recursos hídricos estratégicos, áreas naturales protegidas, turberas, bosques nativos, costas marítimas, espacios vinculados con la actividad científica y antártica y sectores de relevancia para la defensa nacional justifican plenamente la adopción de políticas públicas específicas destinadas a preservar el dominio efectivo del territorio.

La experiencia comparada demuestra que los procesos de concentración y extranjerización de tierras suelen producirse de manera gradual, mediante estructuras societarias complejas, fideicomisos, vehículos de inversión y otras figuras jurídicas que dificultan identificar al verdadero beneficiario final de las operaciones.

Por ello el proyecto incorpora mecanismos destinados a transparentar la composición societaria de los adquirentes, identificar a sus beneficiarios finales y someter determinadas operaciones a procedimientos institucionales de evaluación que contemplen no solamente


JUAN MATÍAS LAPADULA
Legislador Provincial
PODER LEGISLATIVO

aspectos patrimoniales sino también variables ambientales, territoriales, científicas y geopolíticas.

La iniciativa distingue adecuadamente entre las tierras pertenecientes al dominio público provincial y aquellas de dominio privado.

Respecto de las primeras, se propone consolidar una política de preservación del patrimonio territorial provincial, evitando que bienes públicos estratégicos pasen definitivamente al dominio de sujetos extranjeros.

En cuanto a las tierras de dominio privado, el proyecto establece un mecanismo institucional de evaluación previa que permita ponderar, en cada caso concreto, las implicancias que la operación pueda tener sobre intereses estratégicos de la Provincia, mediante la intervención de organismos técnicos especializados y, finalmente, de esta Legislatura.

Más allá de las discusiones jurídicas que puedan suscitar algunos de los mecanismos previstos en esta ley, corresponde destacar que el propósito central de la iniciativa consiste en fijar una política pública clara y una posición institucional inequívoca de la Provincia de Tierra del Fuego frente a cualquier intento de debilitar las herramientas de protección del patrimonio territorial argentino.

La defensa del territorio constituye una responsabilidad permanente del Estado. No existe desarrollo económico posible sin soberanía territorial. No existe protección ambiental efectiva sin control sobre el uso del suelo. No existe política de recursos naturales sin capacidad de decisión sobre el territorio donde esos recursos se encuentran.

La Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur tiene la obligación institucional de ejercer todas las competencias que la Constitución le reconoce para preservar su patrimonio territorial y resguardar un espacio cuya importancia excede largamente los intereses de las generaciones presentes.

Esta Legislatura rechaza toda política pública nacional que considere la tierra rural un activo económico desprovisto de su dimensión geopolítica, ambiental y estratégica

Por las razones expuestas, solicito a los señores Legisladores el acompañamiento del presente proyecto de ley.


JUAN MATÍAS LAPADULA
Legislador Provincial
PODER LEGISLATIVO