

**XIX CONGRESSO NACIONAL - V FORO INTERNACIONAL
DE DIREITO REGISTRAL**

05 a 07 de octubre 2017 – Mar del Plata - Argentina

***SISTEMAS REGISTRALES Y EXTRANJERIZACIÓN
DE TIERRAS RURALES EN MERCOSUR***



**UNIVERSIDAD
NOTARIAL
ARGENTINA**

RB *Cartório Rui Barbosa*
CARTÓRIO 1º OFÍCIO

José de Arimatéia Barbosa
Oficial Registrador

SISTEMAS REGISTRALES - REFERENCIAS GENERALES

Privatista (Francés) = El Derecho real se constituye solamente por el contrato. La publicidad se limita a la oponibilidad de terceros.

Publicista (Alemán) = Es imprescindible la publicidad para la constitución del Derecho Real. Es el más perfecto de todos los sistemas porque la transcripción garantiza la presunción *“jure et de jure”*.

Registro Torrens (Australiano) = Establece dominio de la seguridad jurídica, para crear un título raras exceções indiscutível.

SISTEMAS REGISTRALES

Doctrina y Legislación

- Sistema ecléctico (brasileño)=Conjuga los dos otros, con el Título causal y su publicidad. Excepto en las adquisiciones por sucesión *causa mortis*, en la cual la herencia se transmite desde luego a los herederos, en los casos, inter vivos, la constitución del Derecho real exige solamente por el Registro de Inmueble (artículo 1.245-Código Civil)

SERVICIO REGISTRAL EM BRASIL-

Naturaleza y fines

- Organización técnica e administrativa destinada a garantizar la publicidad, autenticidad, seguridad y eficacia de los actos jurídicos (art. 1º del Ley 6.015/73 (LRP) c/c Ley 8.935/04(LNR)

INGRESO EM LA ACTIVIDAD

- A través de concurso, por una persona, no funcionario público, más bien, denominado, delegatario del servicio público. (artículo 14 y siguientes- Ley 8.935/94)

EFICACIA DEL REGISTRO

- En Brasil su efecto es *juris tantum* (relativo) de dominio de la persona para la cual se registró el inmueble, de naturaleza obligatoria, no favoreciendo terceros de buena fé.
- Tendrá eficacia *jure et de juri* (absoluta) – artículos 277 e siguientes de la Ley 6.015/73), se facultativamente el interesado optar por también proceder al Registro Torrens.

SERVICIO PUBLICO Y/O DELEGADO

- En la mayoría de los Países esa plaza es ocupada por funcionario del gobierno; excepto en Brasil- (Articulo 236 CF/88) y por similitud el Chile y España, donde el registro es ejercido en carácter privado, por Delegación del Poder Publico

SITUACIÓN JURIDICA DE LOS REGISTRADORES EM BRASIL

- Delegatários del Servicio Público, a partir de la ley 8.935/04 c/c CF/88
- Delegatários nombrados ayer de esas normas jurídicas, a través de concurso elaborado específicamente para proveer determinada serventia, realizado, as veces sin critério uniforme.
- Delegatários pro tempore, nombrados por el Juez de distintas comarcas.

SITUACIÓN JURIDICA REGISTROS PÚBLICOS- ARGENTINA/BRASIL

- Asi como escribió Dalmacio Veles Sarlfied, en nota sobre El sistema Hipotecário, del cual originó el Registral (Articulo 3.203- antiguo Código Civil de 1884), perfectamente aplicável al Brazil, en nuestros días;
- ...” en uno País como el nuestro, donde el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearia un embarazo más al crédito hipotecário “ .

QUALIDIFACIÓ^ÓN TECNICA DE MUCHOS REGISTRADORES

- Siguiendo con la misma cita de Veles Sarfield, su Excelencia así concluyó:
- “...El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, irá regularizando los títulos de propiedad, y puede llegar un día em que podamos aceptar la creación de los registros públicos” .
- “...Hoy en las diversas Provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de la sucesión, sin sujetar la propiedad a gravámenes que no corresponden a su valor para satisfacer los honorários debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad” .

SITUACIÓN JURÍDICA ACTUAL

Registradores Argentinos y brasileiros

- En Argentina, el Registro es público, pero el Orden de los Abogados subsidia gran parte de sus costes.
- En Brasil, conforme se habló anteriormente es privado, remunerado por los interesados y ejercido por delegatário del servicio público.

ORDENAMENTO JURIDICO

Banca de Advogados dos EUA vem ao Brasil para atuar em fusões.

Esse é o título de notícia disponibilizada no site www.conjur.com.br do dia 13-09-2006, afirmando também que o Website da revista The American Lawyer citou os escritórios que “enfrentam um emaranhado de leis e problemas de vínculo com empresas locais para poder expandir no país”.

Uma outra publicação inglesa, a The Lawyer, trata do tema abertamente e com sarcasmo. “Com todas as barreiras que o Brasil coloca no caminho de bancas estrangeiras, é razoável que você pense que essas firmas não são bem vindas no viveiro financeiro de São Paulo”, diz o texto. “Quando é que advogados americanos famintos por negócios poderiam arriscar o palpite de que vale a pena tentar?”

EXTRANJERIZACIÓN DE TIERRAS RURALES EM MERCOSUR:



José de Arimatéia Barbosa

ADQUISICIÓN DE LA TIERRA RURAL, EN MERCOSUR, POR EXTRANJEROS.

FENÓMENO MUNDIAL

- ✓ Conocido como “extranjerización de la tierra”
- ✓ Afecta sobre todo a países periféricos (América Latina y África)
- ✓ Llevado a cabo a través de la compra de tierras por parte de empresarios del exterior e incluso Estados

Fonte: Informe especial Foia-Agencia de información Política y observatorio parlamentario con adaptaciones

AMÉRICA LATINA EN EL CENTRO DA LA CUESTIÓN

PORQUE...

- ✓ Es rica en recursos naturales:
AGUA, minerales...
 - ✓ Desarrollo rural
- ✓ Tiene grandes extensiones de tierras despobladas
- ✓ La mayoría de sus países carece de limitaciones normativas respecto a la compra de tierras por parte de extranjeros
- ✓ Barata
- ✓ Potencial
- ✓ Emprendimientos inmobiliarios y turísticos
- ✓ “Zona liberada”, limitado ejercicio de poder de policía de los Estados

ARGENTINA, BRASIL, PARAGUAY, URUGUAY, VENEZUELA

Concentración de la tierra

La concentración de tierras en manos de extranjeros es actualmente incalculable en estos países, dado que ninguno de los tres tiene registros oficiales que permitan discernir con exactitud los propietarios nacionales de los extranjeros.

Problemática Histórica

Los tres países padecen desde hace varias décadas la “extranjerización de la tierra” y el tema forma parte de sus agendas políticas actuales.

Situaciones disímiles

Cada uno avanzó a ritmos diferentes a lo largo de su historia, siendo Uruguay y Argentina quienes tienen la mayor deuda en materia de regulación.

ARGENTINA, BRASIL, PARAGUAY, URUGUAY, VENEZUELA

¿REGULA LA VENTA DE TIERRAS A EXTRANJEROS?

SÍ



SÍ



SÍ



NO



NO



¿LA CONSTITUCIÓN NACIONAL CONTEMPLA LA PROBLEMÁTICA DE LA EXTRANJERIZACIÓN DE LA TIERRA?



SÍ - Sin embargo, el artículo 20° establece que “los extranjeros gozan de todos los derechos civiles de los ciudadanos; pueden ejercer su industria, comercio y profesión; poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos”



SÍ - Artículo 190: “La Ley regulará y limitará la adquisición o arrendamiento de las propiedades rurales por parte de personas físicas jurídicas o extranjeras y establecerá los casos que dependerán de la autorización del Congreso Nacional”



NO - No menciona los derechos de extranjeros



NO - No menciona los derechos de extranjeros



NO - No menciona los derechos de extranjeros

ARGENTINA, BRASIL Y URUGUAY

¿CUÁL ES LA POSICIÓN DEL ACTUAL GOBIERNO?



En 28/12/2011 fue publicada la ley 26.737 , reglamentada por el Decreto Nacional 274/12: TIERRAS RURALES - Régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales.



El ex-presidente Luiz Inácio Lula Da Silva avaló la reinterpretación de la Ley de venta de tierras a extranjeros, a favor de una mayor regulación.



El presidente José Mujica ha dicho recientemente que “mientras yo esté de Presidente no va a haber extranjerización de la tierra”, mientras que el subsecretario de Ganadería, Daniel Garín, llamó al Parlamento a discutir una Ley que regule la venta de tierras “en momentos en que el asunto también se debate en países de la región”.

A map of Argentina is shown with several regions highlighted in blue. The highlighted areas include the northern provinces of Salta, Jujuy, Tucumán, Catamarca, San Juan, San Luis, Mendoza, and San Carlos de Bariloche. The southern provinces of Neuquén, Río Negro, Chubut, Santa Cruz, and Tierra del Fuego are also highlighted. The rest of the map is in white. A small inset map of South America is visible in the bottom right corner of the map area.

EXTRANJERIZACIÓN DE TIERRAS EN ARGENTINA



CONSTITUCION DE LA NACION ARGENTINA (22 de agosto de 1994)

- Artículo 20- Los extranjeros gozan en el territorio de la Nación de todos los derechos civiles del ciudadano; pueden ejercer su industria, comercio y profesión; poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos; navegar los ríos y costas; ejercer libremente su culto; testar y casarse conforme a las leyes. No están obligados a admitir la ciudadanía, ni pagar contribuciones forzosas extraordinarias. Obtienen nacionalización residiendo dos años continuos en la Nación; pero la autoridad puede acortar este término a favor del que lo solicite, alegando y probando servicios a la República.



LEGISLACIÓN VIGENTE

Las limitaciones a la compra de tierras por parte de extranjeros se mencionan únicamente en la ley 26.737, reglamentada por el Decreto Nacional 274/12: TIERRAS RURALES - Régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales.

Sancionada: Diciembre 22 de 2011

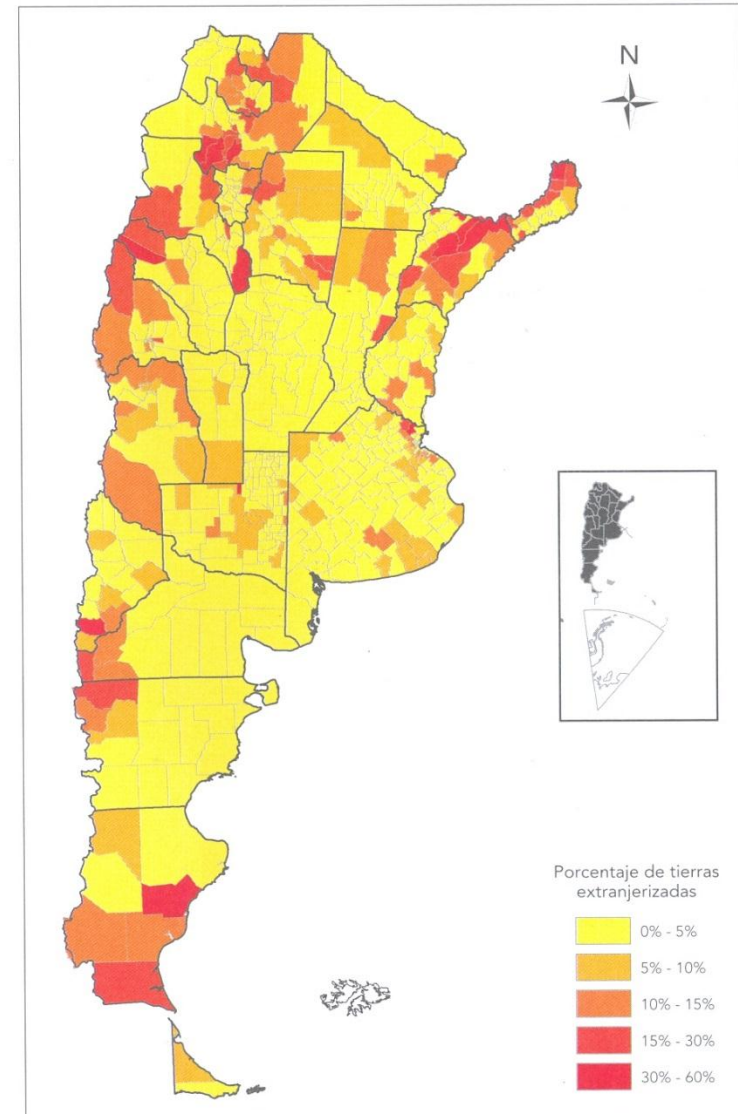
Promulgada: Diciembre 27 de 2011

Publicación en B.O.: 28/12/2011

DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES

Provincia	Superficie rural total (ha)	Superficie extranjerizada (ha)	% de tierra rural extranjerizada
Córdoba	16.269.484	179.486	1,10
Corrientes	7.257.518	1.005.744	13,86
Entre Ríos	7.641.342	365.439	4,78
Formosa	6.382.416	110.231	1,73
Jujuy	5.284.893	281.232	5,32
La Pampa	14.277.430	421.552	2,95
La Rioja	8.954.886	683.690	7,63
Mendoza	14.829.800	1.288.140	8,69
Misiones	2.886.253	400.524	13,88
Neuquén	9.152.139	585.893	6,40
Río Negro	17.679.594	372.245	2,11
Salta	15.492.908	1.828.058	11,80
San Juan	8.563.640	916.948	10,71
San Luis	7.566.384	244.394	3,23
Santa Cruz	23.483.545	2.544.688	10,84
Santa Fe	12.832.375	540.265	4,21
Santiago del Estero	13.571.992	799.361	5,89
Tierra del Fuego, Ant. Arg. e Islas Atl. Sur	1.994.783	89.848	4,50
Tucumán	2.215.733	98.822	4,46

MAPA 1. REPÚBLICA ARGENTINA.
PORCENTAJE DE EXTRANJERIZACIÓN POR UNIDAD SUBPROVINCIAL, 2015





VENTANA ARGENTINA

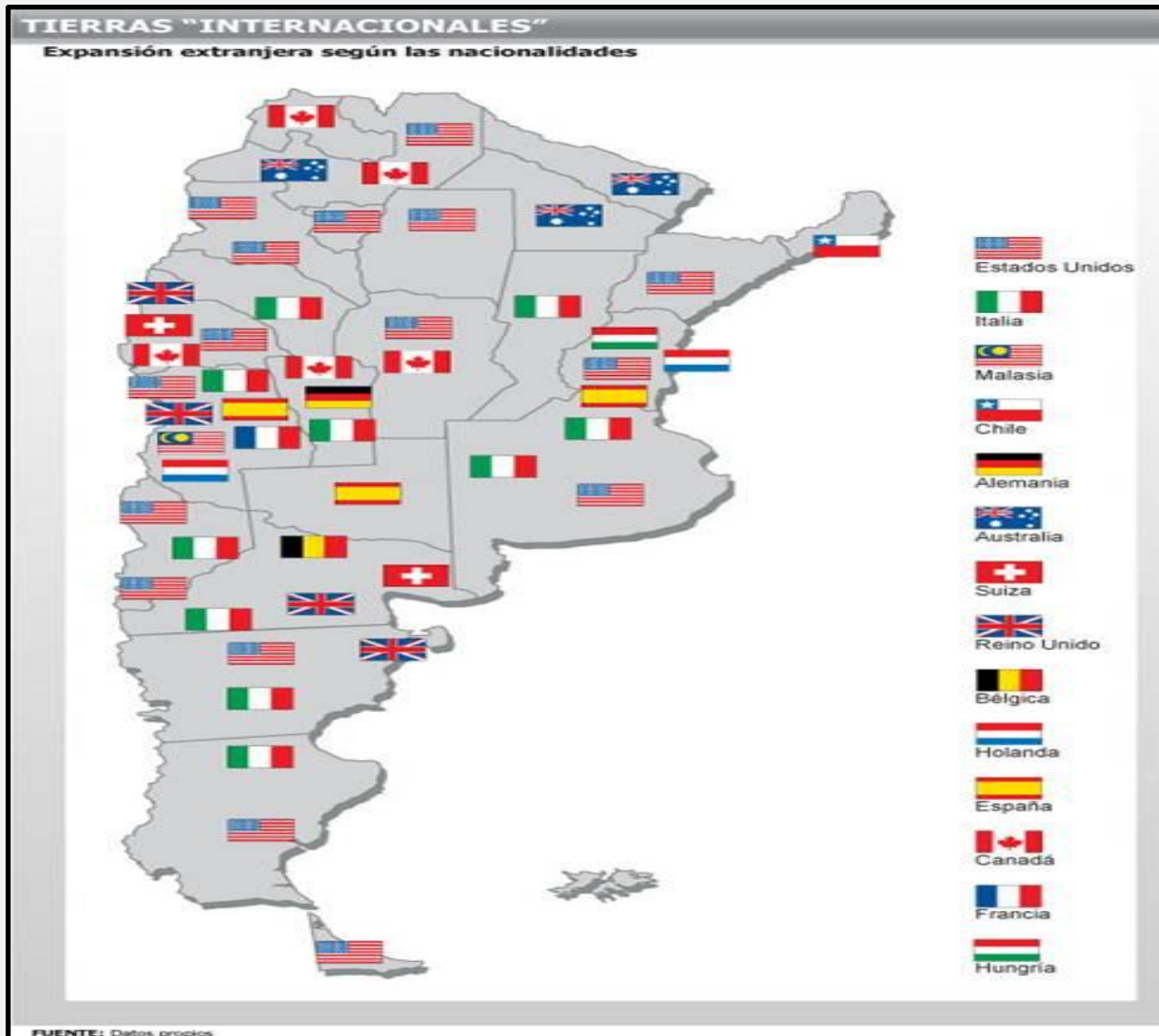
El Gobierno no sabe cuántas tierras de frontera pertenecen a extranjeros: no armó la Base de Datos que estableció en el decreto 166/09

Actualizó el mapa de las zonas de seguridad en las fronteras llenándolo de agujeros: 89 centros urbanos de 14 provincias quedaron "desafectados" del régimen de previa conformidad que se exige a extranjeros para comprar tierras en los bordes geográficos argentinos

Entre estos quedan comprendidos territorios tales como la Quebrada de Humahuaca, Islas del Ibicuy, Gualeguaychú, Tupungato, Tunuyán, Calingasta y Gaiman



RADIOGRAFÍA, PROVINCIA POR PROVINCIA





TIERRAS “INTERNACIONALES”

- ✓ A ejemplo de lo que pasa en Argentina, mismo con la sanción de la ley Ley nº 26.737, del 27 de diciembre de 2011, reglamentada por el Decreto Nacional 274/12 limitando al extranjero adquirir la tierra rural, también en Brasil, grande es su descontrol administrativo, he que en ambos uno no sabe distinguir tierras fiscales, públicas y privadas.
- ✓ En nota , articulo 3.203 del Codigo Civel , Dalmacio Véles Sarfield, al hablar sobre los registros de títulos de dominio de los inmuebles, cuando redijo el código Civil en la República Argentina, afirmó que..."hoy en las diversas Provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes de raíces que causan las leyes de la sucesión..."
- ✓



TIERRAS “INTERNACIONALES”

- ✓ Hay consenso, pues, en relación al hecho de que algún tipo de restricción a la adquisición de tierras rurales por extranjeros es saludable, no sólo para garantizar el pleno ejercicio de la soberanía sino también para beneficiar la explotación de las riquezas del suelo de una país.
- ✓ Se ve que, leyes existen, sin embargo, su aplicabilidad es rebasada por una ley imperial que nos obliga a menospreciar el imperio de la ley sancionada por distintas naciones.

An outline map of Brazil, showing its geographical shape with a black border. The map is centered on a light gray background.

EXTRANJERIZACIÓN DE TIERRAS EN BRASIL





BRASIL: REFERENCIAS GENERALES

Primer país en sancionar una Ley sobre participación extranjera en inmuebles rurales

Fue el primero de los países en sancionar una Ley específicamente destinada a controlar la adquisición de tierras por parte de extranjeros: es la Ley 5.709 de 1.971, reglamentada por el Decreto nº 74.965/74.

A nivel constitucional también es el más avanzado de los 5 países del Mercosur, con un capítulo referido a la Reforma Agraria y un artículo sobre extranjerización.

Sin embargo, desde el '71 a la fecha, sufrió numerosos vaivenes en su regulación, pasando por momentos de gran apertura hasta la situación actual que contempla fuertes regulaciones.



BRASIL: LOS VAIVENES LEGISLATIVOS

OCTUBRE DE 1.971: SE SANCIONA LA LEY 5.709

Crea un régimen para la compra de tierras en el país por parte de extranjeros.

La Ley se sancionó durante el Gobierno de facto de Emílio Garrastazu Médici, uno de los 5 generales que gobernaron entre el golpe de 1.964 y el regreso de la democracia en 1.985.

Sujetos regulados

Extranjeros
residentes
en el país

Personas
jurídicas
extranjeras
autorizadas a
funcionar en
Brasil

Personas jurídicas
brasileras de las cuales
participen a cualquier título
personas extranjeras físicas
o jurídicas con la mayoría
de su capital social y
residan en el exterior.



BRASIL: LOS VAIVENES LEGISLATIVOS

LA LEY 5.709 – PRINCIPALES ASPECTOS DEL RÉGIMEN

Incluye regulaciones sobre el tamaño de la tierra;

Faculta al ministerio de Agricultura para autorizar la adquisición de tierras en áreas consideradas indispensables para la seguridad nacional

Establece la necesaria vinculación de la adquisición con los objetivos estatutarios de la persona jurídica adquiriente,

Crea un registro para el control de adquisiciones de tierras por extranjeros,

Fija que la extensión en manos de extranjeros no podrá superar $\frac{1}{4}$ de la superficie del municipio

Prohíbe la donación de tierras del Estado nacional a personas extranjeras



BRASIL: LOS VAIVENES LEGISLATIVOS

OCTUBRE DE 1.988: NUEVA CONSTITUCIÓN FEDERAL

Incorpora un capítulo específico referido a la política agrícola y a la reforma agraria

Dentro de este capítulo, se incluye un artículo sobre extranjerización:

“Art. 190.- Una Ley regulará y limitará la adquisición o el arrendamiento de propiedades rurales por personas físicas o jurídicas extranjeras y establecerá los casos que dependerán de la autorización del Congreso Nacional”

La Ley 8.629 reglamentó el capítulo y estableció que los extranjeros residentes en el país y las personas jurídicas autorizadas a funcionar en Brasil sólo podrían arrendar inmuebles rurales en la forma prevista por la Ley 5.709, y mantuvo su vigencia para los casos de adquisición.



BRASIL: LOS VAIVENES LEGISLATIVOS

NUEVA CONSTITUCIÓN FEDERAL: EFECTOS DE LA NUEVA CARTA MAGNA

La Constitución Federal de 1.988 incorporó en el artículo 171 una distinción clave

**“EMPRESA BRASILEIRA DE
CAPITAL NACIONAL”**

**“EMPRESA BRASILEIRA” (CONSTITUIDA
EN EL PAÍS PERO CUYOS CAPITALES
PUEDEN SER FORÁNEOS)**

Esta diferenciación se correspondía en gran medida con la descripción de los sujetos regulados por la Ley 5.709.

En 1994, la “Advocacia-Geral da União” (AGU), organismo responsable de la interpretación de las Leyes, consideró compatible la Ley 5.709 con las nuevas disposiciones constitucionales.



BRASIL: LOS VAIVENES LEGISLATIVOS

LA ENMIENDA CONSTITUCIONAL N° 6: LA DEROGACIÓN DEL ART. 171

En 1995, la Enmienda Constitucional n° 6 derogó el artículo 171 de la Constitución Federal de 1.988 y por lo tanto la distinción entre empresas brasileras de capital nacional y empresas brasileras.

Tras la enmienda n° 6, sobrevino una nueva interpretación de la AGU, que llegó 3 años más tarde: el “*Parecer 181*”, en 1998, interpretó la Ley 5.709 a la luz de la nueva enmienda.

Eliminada la distinción entre “empresas brasileras de capital nacional” y las “empresas brasileras”, liberalizó la compra de tierras por parte de extranjeros siempre que actuaran a través de empresas constituidas en el país.



BRASIL: LOS VAIVENES LEGISLATIVOS

UNA NUEVA INTERPRETACIÓN DE LA 5.709

En una reunión celebrada en Casa de Gobierno en junio de 2.007, el ex-Presidente de Brasil, Lula da Silva, solicitó a la AGU mejorar la legislación sobre adquisición de tierras por parte de extranjeros.

Entre los argumentos, se mencionó la crisis de alimentos en el mundo y la adopción a futuro del biocombustible como fuente alternativa de energía.

El Parecer n° LA 01 emitido el 22 de agosto de 2010 por la AGU sujetó a la Ley 5.709 “a toda persona jurídica brasilera de la cual participen, a cualquier título, personas extranjeras físicas o jurídicas que tengan la mayoría de su capital social y residan o tengan sede en el exterior”.



BRASIL: EL ORDEN ACTUAL

LEGISLACIÓN VIGENTE Y PREVISIONES A FUTURO

Actualmente rigen en forma plena las regulaciones de la Ley 5.709, incluidas las empresas brasileras de la cual participen personas extranjeras físicas o jurídicas, permaneciendo en vigor el artículo 1º del párrafo 1º de la Consitución de la República de 1988..

Tamaño: establece un límite de entre 250 y 5.000 hectáreas, según la zona	Áreas de seguridad de frontera: los Min. de Agricultura y de Defensa deciden sobre la adquisición de tierras.	La extensión en manos de extranjeros no podrá superar ¼ de la superficie del municipio
--	--	---



PRIMERA LEY DE TIERRAS EN BRASIL

- Al final, se lo versará sobre la mencionada Ley n. 601, de 1850 y su respectivo reglamento de 1854; el registro Paroquial; ley 4.504/64, conocida como el Estatuto de la Tierra; Ley 6.363/76, reglamentadora del proceso de discriminación/recaudamiento de las tierras públicas, en ellas incluyendo las devueltas; Inscripción y Registro en la Inscripción del Inmueble, sus requisitos y garantías y finalmente, la georreferenciación del inmueble rural y el Registro Torrens, previstos en la vigente ley de los registros públicos (lei 6.015, de 31/12/1973). **La Ley n° 601, de 1850.**
- <http://www.ucpel.tche.br/direito/revista/vol5/01.doc> acessado em 13/08/2017.

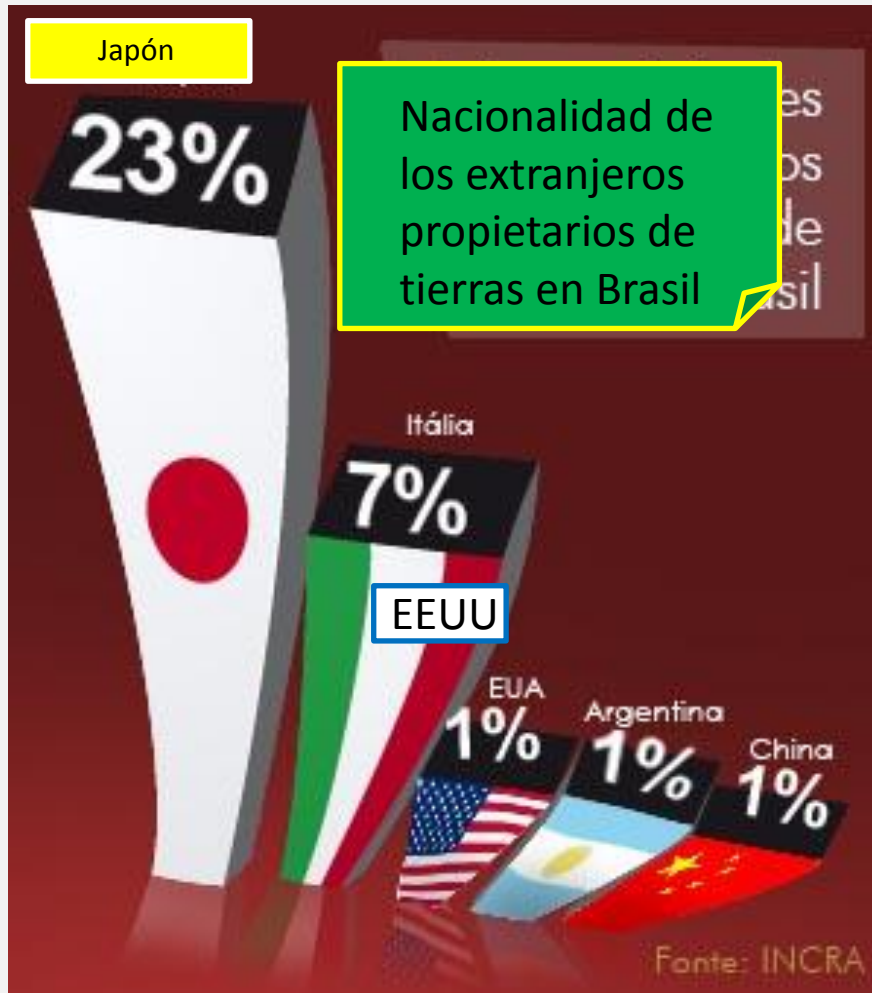


COLONIZACIÓN EXTRANJERA

- Conforme dispõe o caput da Lei de Terras e em especial os art. 17 e 18, a partir daquela época (1850) , abriu-se então espaço para os imigrantes comprarem terras em nosso País.
- Según dispone el caput de la Ley de Tierras y en especial los art. 17 y 18, a partir de aquella época (1850), se abrió entonces espacio para los inmigrantes compraren tierras en nuestro País.
- A ordem jurídica do Brasil sempre contemplou os estrangeiros com os mesmos direitos fundamentais garantidos aos brasileiros, quais sejam- vida, liberdade, segurança e PROPRIEDADE.
- El orden jurídico de Brasil siempre aportó a los extranjeros los mismo derechos fundamentales garantizados a los brasileños, que son – la vida, libertad, seguridad y PROSPERIDAD.
- Foi assim até o advento do Ato complementar n.45, de 30 de janeiro de 1969 e DL 924, de 10-outubro de 1969, quando era livre a venda de terras rurais brasileiras a estrangeiros, ressalvadas as exigências gerais, prevista na pertinente legislação.
- Así fue hasta la aparición del Acto complementar n. 45, de 30 de enero de 19698 y DL 924, de 10-octubre de 1969, cuando era libre la venta de tierras rurales brasileñas para extrajeros, sin olvidar las exigências generales, previstas en la respectiva legislación.
- De lá pra cá o estrangeiro, por conta da conotação com a segurança nacional, o direito de comprar terras rurais no Brasil, sofreu e vem sofrendo muitas restrições para comprar terras no País.
- De aquello entonces hasta hoy, por cuenta de la conotación con la seguridad nacional, el derecho de comprar tierras rurales en Brasil, pasó y sigue pasando por muchas restricciones para comprar tierras en el País.



EXTRANJERIZACIÓN DE TIERRAS EN BRASIL





LÍMITES PARA ADQUISICIÓN/ARRENDAMIENTO DONACIÓN DE TIERRAS- PLS. 2.289/07 X 4.059/12

Limites para aquisição/arrendamento/doação de terras

	Lei 5709/11 + parecer AGU	Proposta de Beto Faro	Proposta de Homero Pereira
Dispensa de autorização do Incra	Até 3 módulos de exploração indefinida	Até 4 módulos fiscais (aquisição), até 10 módulos fiscais (arrendamento)	Até 4 módulos fiscais (aquisição), até 10 módulos fiscais (arrendamento)
Pessoa física estrangeira	Máximo de 50 módulos de exploração indefinida (MEI)*	Máximo de 50 módulos fiscais, com até 2.500 hectares*	Não prevê limite máximo
Pessoa jurídica estrangeira	Máximo de 100 módulos de exploração indefinida (MEI)*	Máximo de 100 módulos fiscais, com até 5.000 hectares*	Não prevê limite máximo
Empresa brasileira controlada por estrangeiro	Máximo de 100 módulos de exploração indefinida (MEI)*	Máximo de 100 módulos fiscais, com até 5.000 hectares*	Tratada como empresa nacional
ONGs com capital estrangeiro ou sede fora do Brasil	Não menciona	Máximo de 100 módulos fiscais, com até 5.000 hectares	Veda a aquisição
Fundos soberanos estrangeiros	Não menciona	Não menciona	Veda a aquisição
Fundação particular de ONGs e empresas estrangeiras	Não menciona	Máximo de 100 módulos fiscais, com até 5.000 hectares	Veda a aquisição
Arrendamento	Permite sem limite de tempo	Máximo de 30 anos, vedado subarrendamento por estrangeiro	Permite sem limite de tempo, vedado por prazo indeterminado
Doação de terras da União, estados e municípios	Vedada	Vedada	Permitida em casos de relevante interesse econômico e social

*Esse limite pode ser maior com autorização do Congresso Nacional



- **ÍTEGRA DOS DOIS PRINCIPAIS PROJETOS DE LEIS EM TRAMITAÇÃO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS:**

- **[PL-2289/2007](#)**

<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=373948>

- **[PL-4059/2012](#)**

[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=548018.](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=548018)

2017 BRASIL INVESTMENT FORUM- SP MAIO/17

- INVISTA NO BRASIL:
- Com área de 8,5 milhões de quilômetros quadrados e mais de 200 milhões de habitantes, além de um território rico em recursos naturais, uma indústria sólida e democracia consolidada, o Brasil é um dos países mais atraentes para investimentos estrangeiros.
- Segundo o Ministro da Fazenda do Brasil, existe uma ampla lista de medidas visando a assegurar que o Brasil não só melhore a sua produtividade, mas que isso seja refletido nos índices medidos pelo Banco Mundial.
- Fonte: www.apexbrasil.com.br

PORTEIRA ABERTA PARA OS ENTRANGEIROS

- “ Vamos abrir as portas do Brasil para o investimento externo “ Nilson Leitão, Presidente da FPA- Frente Parlamentar da Agropecuária= 220 congressistas aliados ao Governo Federal.
- Fonte: Dinheiro Rural 147/maio/2017, p.20/23

INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS AGROPECUÁRIOS

- A alteração trazida pela lei 13.097/15 , pode ser entendida como uma tendência do Legislativo de separar mais claramente as situações em que estrangeiros pretendem comprar terras no país, com a finalidade de desenvolver projetos agrícolas ou pecuários, daquelas outras em que os credores, instituições financeiras ou não, buscam meramente obter uma garantia apropriada de créditos concedidos.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS RURAIS EM FAVOR DE CREDORES ESTRANGEIROS

Em 2014 foi publicada a lei 13.034, que alterou de forma relevante o artigo 1.367 do [CC/02](#), passando a vigorar com a seguinte redação:

"A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

- Resta claro que as alterações introduzidas conjuntamente pelas Leis 13.043/14 e 13.097/15, acima referidas, representam um importante avanço em relação a determinados aspectos da alienação fiduciária de imóveis e indicam uma tendência de flexibilização e modernização das restrições aplicáveis às transações com imóveis rurais por estrangeiros,

Com ressalvas, Blairo Maggi, Ministro da Agricultura, diz que a venda de grandes áreas de terras a estrangeiros pode ser aberta

- **Fonte: Dinheiro Rural 147/maio/2017, p.23**

PROVIDÊNCIAS REGISTRAS - CONTROLE TERRITORIAL

A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar 25% (1/4) da superfície do município onde se situem, comprovada através de certidão livro-livro auxiliar -SRI (arts. 10 e12-Lei 5.709-71);

A totalidade das pessoas de uma mesma nacionalidade não pode ser proprietária de mais de 10% (40% de 1/4) da área total do Município.

Se área de fronteira(150Km) ou à 100 das Margens das BRs da amazônia- observar restrições.

AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS DAS CONSEQÜÊNCIAS DA NÃO-OBSERVÂNCIA DA LEI

Nulidade da compra e/ou arrendamento

Perda da delegação

Caberá ao Registro de Imóveis:

após o registro na matrícula (constitutivo do direito real), efetuar o registro no livro auxiliar de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros (mero controle administrativo);

CRÍTICAS E SUGESTÕES

- Capital estrangeiro na **Amazônia** –Segundo fontes da Casa civil, oficialmente pouquíssimas são as pessoas estrangeiras que estão participando da conquista da Amazônia;
- Apurou-se que naquela época que estrangeiros possuíam no Brasil 21 mil hectares, somente nos Estados de **MG, GO, BA, MA, PA, AM.**
- Hoje, segundo o INCRA- 2,8 milhões de hectares em posse de estrangeiros. **Fonte: Dinheiro Rural 147/maio/2017, p.23**
- Posse-propriedade- domínio (Brasil- Argentina) ?
- Fonte: Relatório da **Comissão Parlamentar de Inquérito** – p.62/63 sobre a ocupação de terras públicas na Amazonia.

PROPOSTAS

- Obrigar ao sistema bancário emitir DOI, referente às aquisições e transferências de quotas dos aludidos fundos imobiliários
- Inserir na base do SIGEF/CNJ campo destinado ao cadastro e registro de imóveis e das quotas pertencentes às grandes empresas do setor agropecuário, como os Fundos de Investimentos Imobiliários-Lei nº 8. 668/93; as tradings e outras usadas na maioria das vezes em busca de maior participação no mercado e/ou para ocultação de patrimônio

EXTRANJERIZACIÓN DE TIERRAS EN PARAGUAY



CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY



- **DE LA PROPIEDAD PRIVADA**

- Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos.
- La propiedad privada es inviolable.
- Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley. (**Artículo 109**)

LIMITACIÓN ADQUISICIÓN DE TIERRAS POR EXTRANJEROS EN LA FRONTERA



- En el año de 1967, el gobierno paraguayo abolió una ley que prohibía la compra por extranjeros de tierras en la franja de 150 kilómetros de sus fronteras.
- **“Paraguay anuncia intervención en tierras compradas...”**
- http://www.capitanbado.com/1/files/altopara_nadigital.php?id_noticias=4716

EXTRANJERIZACIÓN DE TIERRAS EN *URUGUAY*





CONSIDERACIONES GENERALES

Actualmente rige una Ley que regula el derecho de propiedad de las tierras rurales que no hace distinción entre nacionales y extranjeros

El problema de la extranjerización es parte de la agenda política pero pocos fueron los avances reales en materia

Los argentinos son los mayores compradores de tierra uruguaya

Uno de los movimientos políticos más populares en lo que refiere al pedido de nacionalización del territorio es el Movimiento Nacional por Defensa de la Tierra (Monadet) que el 30 de agosto pasado impulsó una reforma constitucional para incluir en la Ley Fundamental uruguaya un artículo prohibiendo la venta de tierras a extranjeros.



LEGISLACIÓN VIGENTE

LEY DE TITULARIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES RURALES Y EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS (LEY 18.092/2009)

Ley específica de la República del Uruguay que regula los contratos de propiedad de inmuebles rurales.

Sin hacer distinción entre nacionales o extranjeras, la Ley habilita a la compra de tierras a las Sociedades Comerciales (Ley 16.060/1989), Sociedades Agrarias (Ley 17.777/2004), Cooperativas Agrarias (Ley 15.645/1984), Sociedades de Fomento Rural (Ley 14.330/1974).

Las sociedades anónimas y a las sociedades en comandita comprendidas en la Ley Sociedades Comerciales sólo pueden adquirir tierras siempre y cuando la totalidad del capital accionario esté representado por acciones nominativas pertenecientes a personas físicas.

La Ley otorgó dos años a las empresas para que se adecuen al Régimen dispuesto. Antes de vencerse el plazo, el Parlamento otorgó una prórroga de un año.



LEGISLACIÓN VIGENTE

LA LEY PREVÉ UNA EXCEPCIÓN RESPECTO A LAS SOCIEDADES CONTEMPLADAS:

El Poder Ejecutivo podrá disponer que tanto la titularidad de inmuebles rurales, así como de explotaciones agropecuarias, sea ejercida por sociedades anónimas o por sociedades en comandita por acciones, en ambos casos con capital accionario representado por acciones al portador, cuando el número de accionistas o la índole de la empresa impida que el capital accionario estuviera representado por acciones nominativas pertenecientes a personas físicas.

La autorización del Poder Ejecutivo indicará los inmuebles rurales concretos que comprende, y deberá volverse a solicitar cada vez que se aumente la superficie de tenencia o se sustituyan los inmuebles comprendidos en ella



ANTECEDENTES PARLAMENTARIOS

❖ En 2009 el entonces presidente Tabaré Vázquez envió al Parlamento una Ley que creaba una zona de seguridad fronteriza, limitando la compra de tierras a extranjeros en una franja de 50 kilómetros desde la frontera.

❖ Ese mismo año el proyecto logró media sanción en la Cámara de Senadores pero el proyecto no prosperó en la Cámara de Representantes

❖ Este año, el subsecretario de Ganadería del gobierno de José Mujica, dijo públicamente que el Ejecutivo insistirá para que ese proyecto se transforme en Ley.

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY

- **DE LA PROPIEDAD PRIVADA**

- Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos.
- La propiedad privada es inviolable.
- Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley. (**Artículo 109**)

EXTRANJERIZACIÓN DE TIERRAS EN VENEZUELA





EL REGIMEN LATIFUNDISTA Y LO INTERÉSE SOCIAL

- **El régimen latifundista es contrario al interés social. La ley dispondrá lo conducente a su eliminación, y establecerá normas encaminadas a dotar de tierra los campesinos y trabajadores rurales que carezcan de ella, así como a proveerlos de los medios necesarios para hacerla producir. (artículo 105 de la Constitución de la Republica de Venezuela.**
- **Artículo 307**
- **El régimen latifundista es contrario al interés social. La ley dispondrá lo conducente en materia tributaria para gravar las tierras ociosas y establecerá las medidas necesarias para su transformación en unidades económicas productivas, rescatando igualmente las tierras de vocación agrícola. Los campesinos o campesinas y demás productores agropecuarios y productoras agropecuarias tienen derecho a la propiedad de la tierra, en los casos y formas especificados en la ley respectiva. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y particulares de propiedad para garantizar la producción agrícola. El Estado velará por la ordenación sustentable de las tierras de vocación agrícola para asegurar su potencial agroalimentario.**
-
- **Excepcionalmente se crearán contribuciones parafiscales con el fin de facilitar fondos para financiamiento, investigación, asistencia técnica, transferencia tecnológica y otras actividades que promuevan la productividad y la competitividad del sector agrícola. La ley regulará lo conducente a esta materia.**



ESTRANJEIRIZACIÓN EN VENEZUELA

- **Se garantiza el derecho de propiedad. En fuerza de su función social, la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general (artículo 99 de la Constitución de la República de Venezuela)**
- **Artículo 115**
- **Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.**
- **Los extranjeros, tienen los mismos deberes y derechos que los venezuelanos, con las limitaciones e excepciones establecidas por esta Constitución y las Leyes. (artículo 45 de la Constitución de La República de Venezuela). Pelo resultado da pesquisa avento a dizer que esse artigo contendo esta garantia aos estrangeiros foi revogado pela nova constituição venezuelana, TÍTULO III**
- **DE LOS DERECHOS HUMANOS Y GARANTÍAS, Y DE LOS DEBERES**



VENEZUELA

¿CUÁL ES LA POSICIÓN DEL ACTUAL GOBIERNO?

El presidente de Venezuela, Nicolás Maduro, decidió obligar a los propietarios de inmuebles alquilados hace 20 años o más a venderlos a sus inquilinos.

La medida forma parte de una serie de intervenciones económicas encabezadas por Nicolás Maduro. El presidente venezolano alega ser víctima de una "guerra económica" de especuladores que pretenden derribar a su gobierno

LIMITACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

- Ley promulgada en 2014 obliga los propietarios de inmuebles alquilados hace más de 20 años o más a venderlas a sus arrendatarios. (<http://veja.abril.com.br/blog/rodrigo-Constantino/socialismo/o-fim-da-propriedade-privada-na-Venezuela/>
- Gaceta Oficial número 40.382, de fecha viernes 28 de marzo de 2014.
- Radican norma para limitar compra de tierras por parte de extranjeros
- <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12088812>
- Ley para obligar a extranjeros a vender sus Tierras.

<http://www.taringa.net/posts/info/10356197/Ley-para-obligar-a-extranjeros-a-vender-sus-Tierras.html>

FUENTES DE PESQUISA

- 1- Constitución nacional de la república de Argentina- 1994-
- 2- Constitución Nacional de la República de Brasil -1988-
- 3- Constitución de la República de Paraguay- 1992
- 4- Constitución de la República Oriental del Uruguay-1997
- 5-Constitución de la República Bolivariana de Venezuela-1999
- 6- [constituicoes_mercosul.pdf](file:///C:/Users/ASPIRE~1/AppData/Local/Temp/constituicoes_mercosul.pdf) file:///C:/Users/ASPIRE~1/AppData/Local/Temp/constituicoes_mercosul.pdf
- 7- EcoPortal.net; La lucha por la tierra: sepa en detalle el mapa del territorio argentino en manos de extranjeros [http://www.ecoport.net/Temas Especiales/Globalizacion/La lucha por la tierra sepa en detalle el mapa del territorio o argentino en manos de extranjeros](http://www.ecoport.net/Temas_Especiales/Globalizacion/La_lucha_por_la_tierra_sepa_en_detalle_el_mapa_del_territorio_argentino_en_manos_de_extranjeros)
- 8- Foia-Agencia de información Política y observatorio parlamentario - <http://www.agenciafoia.com/home.php>
- 9- ley 26.737/2011 (Argentina): TIERRAS RURALES- Regimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales.
- 10 - LEY DE TITULARIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES RURALES Y EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS (LEY 18.092- Uruguay)
- 11 - Relatórios das Comissões Parlamentares de Inquéritos (CPI DO SISTEMA FUNDIÁRIO - 1979) e da ocupação irregular de terras públicas na Amazônia/2001– Arquivo Câmara dos Deputados

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA

CV: <http://lattes.cnpq.br/8904984415239183>



- Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Campo Novo do Parecis - MT. Ex -Vice Presidente do IRIB pelo Estado de Mato Grosso e seu representante na Comissão de Assuntos Fundiários da CGJ/MT. 2º Secretário da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso- ANOREG/MT. Membro do Observatório de Direitos Humanos, Bioética e Meio Ambiente Junto a Università Degli Studi di Salerno- Itália e Universidad del Museo Social Argentino-Buenos Aires- Ar, onde é também Membro de seu Comitê Acadêmico.
- Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais. Pós-Graduado em Direito Público, Civil, Processual Civil e Direito Notarial e Registral.
- Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino – Buenos Aires, com estágios pos doutorais em Direito de Propriedade Latinoamericana e Européia, pela Università Degli Studi di Messina- Itália e em Direito das Coisas; Direito Notarial e Registral Pela Universidade de Coimbra - Portugal.
- Pesquisador, autor de várias publicações ; Professor convidado de inúmeros cursos de integração jurídica e de pós graduação em todo o Brasil e em vários Países do mundo, como: Argentina, Espanha e Itália.
- Anteriormente exerceu atividade de Tabelião de Notas, Protestos, Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas nas Comarcas de Conselheiro Pena - MG, Alvorada e Colorado do Oeste - RO. Advogado e Procurador Geral Adjunto do município de Governador Valadares e presidente da Junta de Recursos Fiscais.
- Professor de Direito Constitucional na FADIVALE- Faculdade de Direito do Vale do Rio Doce - Governador Valadares - MG e de Direito Notarial e Registral na UNITAS - União das Faculdades de Tangará da Serra - MT.



MUCHAS GRACIAS

josearimateiabarbosa@gmail.com

CV: <http://lattes.cnpq.br/8904984415239183>

