

MEMORANDUM

A: Cámara Mercantil de Productos del País

De: Dr. Enrique Lussich Puig

Fecha: 26 de octubre de 2017

Asunto: DERECHO DE PREFERENCIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA (MVOTMA) EN LAS ENAJENACIONES DE INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS NATURALES PROTEGIDAS Y ZONAS ADYACENTES A DICHAS ÁREAS

La Ley de Rendición de Cuentas N° 19.535 de 25/09/2017, en su artículo 164, sustituyó el art. 9 de la Ley N° 17.234 de 22/02/2000 y dispuso que en el caso de enajenación de inmuebles de propiedad privada, ubicados en áreas y zonas adyacentes del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, antes de ser enajenados, deberán ser ofrecidos al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, **“el que tendrá preferencia para la compra por igual valor y plazo de pago y dispondrá de un plazo de 60 días para manifestar si acepta o no dicho ofrecimiento”**, vencido el cual se considerará rechazado el ofrecimiento.-

Esta obligación la nueva Ley la impuso también para el caso de enajenaciones forzosas.

El plazo de 60 días que tendrá el Estado para optar o no por ejercer su derecho de preferencia, podrá ser suspendido cuando se requiera del oferente la corrección, complementación o ampliación de información. Pero una vez expresada la voluntad de aceptación de la oferta, el Estado dispondrá de un plazo de noventa días para celebrar el contrato de compraventa.

En el caso de que el propietario no cumpliera con la obligación de ofrecer el inmueble al MVOTMA, **se prevé como única sanción la aplicación de una multa**, no haciendo la Ley referencia alguna a la invalidez o nulidad del negocio que el propietario pueda haber hecho con un tercero sin tener en cuenta la

preferencia del Estado (como sí ocurre en el caso de venta de inmuebles rurales de superficie mayor o igual a 500 hectáreas índice Coneat100, cuando no se respeta el derecho de preferencia del Instituto Nacional de Colonización, donde la nulidad del negocio es absoluta y opera de pleno derecho).-

La multa por no haber realizado el ofrecimiento al MVOTMA será del 25% del valor real íntegro fijado por la Dirección Nacional de Catastro, para el o cada uno de los predios comprendidos en la operación.-

Véase que podría darse el caso de un inmueble que estuviese en zona natural protegida y que además fuese rural con superficie de 500 hectáreas índice Coneat 100, lo que pondría en juego un doble derecho de preferencia del Estado, a través del MVOTMA y de Colonización.-

El Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, fue creado por la Ley N° 17.234 de 22/02/2000, con el fin de proteger, a través del control estatal, *“el conjunto de áreas naturales del territorio nacional, que por sus valores ambientales, históricos, culturales o paisajísticos singulares, merezcan ser preservados como patrimonio de la nación”*.

Quien selecciona y delimita las áreas para ser incorporadas como Áreas Naturales Protegidas, es el Poder Ejecutivo a propuesta del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Pero también los Gobiernos Departamentales pueden catalogar a determinadas áreas de su departamento, como *“áreas de conservación o reserva departamental”* e incorporarlas al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Poder Ejecutivo.

En el caso de que el propietario de un área que reúna las condiciones para ser declarada Área Natural Protegida, no prestase su consentimiento para la incorporación de su inmueble al Sistema, el mismo podrá ser expropiado, tal cual lo establece el artículo 6° de la Ley 17.234. Si en cambio acepta dicha incorporación, mantendrá la propiedad de dicha área, pero deberá someterse a las condiciones de uso y manejo que determine el Estado.
