

## MEMORANDUM

**A:** Cámara Mercantil de Productos del País

**De:** Dr. Enrique Lussich Puig

**Fecha:** 15 de febrero de 2018

**Asunto: NUEVA MODIFICACIÓN LEGISLATIVA RELATIVA AL DERECHO DE PREFERENCIA DEL INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACIÓN EN LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS, QUE OBLIGA A LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES RURALES DE SUPERFICIE IGUAL O SUPERIOR A 200 y 100 HECTÁREAS CONEAT 100, EN CASO DE VENTA, A OFRECERLOS EN PRIMER LUGAR AL INSTITUTO.-**

El 22 de diciembre de 2017, el Poder Ejecutivo promulgó la Ley N° 19.577, que nuevamente y en directo beneficio del Instituto Nacional de Colonización, vuelve a modificar el artículo 35 de la Ley N° 11.029 de 12/01/1948. Este artículo 35 (que fuera modificado por Ley en el año 2007 y luego en el 2011) refiere al derecho de preferencia que tiene el Instituto en la adquisición de tierras y afecta el régimen de libre contratación y las transacciones en el mercado inmobiliario rural.

La Ley original, esto es, el artículo 35 de la Ley N° 11.029, establecía que todo propietario, antes de vender un campo de una extensión superior a **mil hectáreas**, (dentro de las zonas que se señalaran por decreto del Poder Ejecutivo) estaba obligado a ofrecerlo en primer término al Instituto Nacional de Colonización, el que tenía preferencia para la compra, en igualdad de condiciones.

Luego, en el 2007, a través de la Ley N° 18.187 de 2/11/2007, se volvió a modificar dicho artículo 35 de la Ley N° 11.029 y se dispuso lo siguiente: “Todo propietario antes de enajenar un campo de una extensión igual o superior al equivalente **a 500 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100** está obligado a ofrecerlo, en primer término al Instituto Nacional de Colonización (INC), el que tendrá preferencia para la compra por igual valor y plazo de pago.”

Ahora, **la nueva Ley N° 19.577 de 22/12/2017**, mantiene la misma obligación de ofrecimiento previo a Colonización, en caso de enajenación de un campo de una superficie igual o superior al equivalente a 500 hectáreas de índice de productividad

CONEAT 100, **pero dispone que en los casos de campos ubicados en los departamentos de COLONIA, FLORIDA, MALDONADO y SAN JOSÉ**, el ofrecimiento referido será obligatorio cuando la superficie sea igual o superior al equivalente a 200 hectáreas índice de productividad CONEAT 100; **e inclusive, en determinados casos y tratándose de la misma superficie (200 hectáreas), dicho ofrecimiento lo hace obligatorio para cualquier lugar del territorio nacional**,

Para los campos ubicados en el departamento de **CANELONES**, dicho ofrecimiento será obligatorio cuando la extensión sea igual o superior al equivalente a **100 (cien) hectáreas CONEAT 100**.-

En la Exposición de Motivos que acompañó al Proyecto de Ley en cuestión, los diputados que presentaron la propuesta (Alejo Umpiérrez, Armando Castaingdebat y Edmundo Roselli) expresaron que: *“en los departamentos que se mencionan en la redacción propuesta, las fracciones superiores a 500 hectáreas son escasas o inexistentes y así lo registran los censos y relevamientos llevados a cabo. Por ese motivo la labor de colonización no llega en ese ámbito territorial, ni tampoco permite al Instituto Nacional de Colonización incursionar en áreas no tradicionales ajenas a la ganadería y agricultura, como son la hortifruticultura, suinicultura y la avicultura.”*

Sin embargo y a pesar de que la intención inicial habría sido la contemplación de esos cinco Departamentos, la Ley 19.577, va mucho más allá y reduce la superficie de 500 a 200 hectáreas índice CONEAT 100, no solo en esos departamentos, **SINO EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL**, cuando se trate de enajenaciones de campos que sean linderos a padrones afectados por la presente Ley.

Es decir que, quien se proponga enajenar un campo de una superficie igual o superior al equivalente a 200 hectáreas CONEAT 100, cualquiera sea el lugar de su ubicación, si dicho campo es lindero a padrones afectados por esta Ley o que ya sean asiento de colonias del Instituto Nacional de Colonización, deberá ofrecerlo previamente al Instituto.

La explicación que en la Exposición de Motivos han dado los legisladores (del partido nacional) creadores de la norma, es que: *“es útil para poder aumentar la superficie de las colonias ya existentes, facilitando el acceso al Organismo y a nuevos productores a la tierra, eliminar la barrera en todo el territorio nacional de las 500 hectáreas cuando se trata de campos linderos a las colonias ya existentes o a crearse en el futuro, a efectos de superar la limitación de superficie que hoy en día restringe –*

*en forma inconveniente a los efectos de la expansión del modelo de colonización- el accionar del Instituto.”*

### **EN CONCLUSIÓN.-**

A partir de la publicación de esta nueva Ley N° 19.577, cualquier propietario de un inmueble rural con una superficie igual o superior al equivalente a 500 hectáreas CONEAT 100, que se proponga enajenarlo, antes de hacerlo, estará obligado a ofrecerlo al Instituto Nacional de Colonización, el que tendrá preferencia para la compra por igual valor y plazo de pago.

Si el inmueble rural a enajenarse estuviese ubicado en Colonia, Florida, Maldonado o San José, el ofrecimiento referido será obligatorio cuando la superficie del inmueble sea igual o superior al equivalente a 200 hectáreas CONEAT 100 y si estuviese ubicado en Canelones, el ofrecimiento será obligatorio cuando tenga una superficie igual o superior al equivalente a 100 hectáreas CONEAT 100.-

Si el inmueble rural con una extensión igual o superior al equivalente a 200 hectáreas CONEAT 100, se encontrará ubicado en cualquier lugar del territorio nacional y fuese lindero a otros padrones afectados por esta nueva Ley, deberá también ser ofrecido al Instituto Nacional de Colonización, antes de ser enajenado en forma privada.

Debe tenerse presente que, según esta Ley, la omisión en cumplir con el ofrecimiento previo a Colonización por parte del propietario enajenante, determina la nulidad absoluta del negocio jurídico que haya cerrado con un tercero y esa nulidad opera de pleno derecho (es decir en forma automática).

Asimismo, el enajenante omiso será responsable del pago de una multa equivalente al 25% del valor real íntegro fijado por la Dirección General de Catastro, siendo subsidiariamente responsables, las partes del negocio jurídico y el Escribano interviniente.

A este derecho de preferencia del Instituto Nacional de Colonización que por esta nueva Ley se ve ahora facilitado, se agrega el derecho de preferencia establecido recientemente a favor del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente por parte de la Ley N° 19.535 de 25/09/2017 (artículo 164), en caso de enajenación de inmuebles ubicados en áreas y zonas adyacentes del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas (que fuera objeto de un informe reciente por parte de esta Asesoría). Sin embargo, en este último caso, no se prevé la nulidad del negocio en

caso de omitir el ofrecimiento previo al Ministerio, sino que la sanción es solamente de multa.

-----