

MODIFICACIONES AL DERECHO PREFERENCIAL DE COMPRA A FAVOR

DEL INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACIÓN - Art. 35 Ley 11.029 -

Informe del Departamento de Derecho Agrario y Tributario de la FCA - UDE.*

La colonización en el Uruguay, con sus realizaciones exitosas, sus errores y sus fracasos, obedece a un proceso que se retrotrae a los primeros años de la Revolución Oriental (para no bucear más atrás), y continúa aún hoy en forma inconclusa.

Las soluciones recogidas hoy por la ley vigente de 1948, son el resultado, no sólo de la intensa discusión parlamentaria que se diera en la oportunidad de su aprobación, sino de la decantación de opciones que, sobre la temática colonizadora, se fueron adoptando en el correr de las décadas.

Ya sea sobre las formas de adquisición de las tierras, las modalidades y límites de su adjudicación, las condiciones para ser colono y las circunstancias que justifican una preferencia, las obligaciones de los colonos, los límites del derecho de propiedad y los plazos de los beneficios acordados, entre otras cuestiones sobre este tema.

El organismo responsable de llevar adelante la tarea colonizadora prevista en la ley de 1948, es el Instituto Nacional de Colonización, heredero de la entonces Sección Fomento Rural y Colonización del Banco Hipotecario del Uruguay¹.

Como enseñaba el **Dr. Carlos Araujo Azarola**, citando al **Dr. Gelsi Bidart**, la Colonización encarada por la ley de 1948, es una auténtica **Reforma Agraria**².

La misma busca procurar una racional subdivisión de la tierra, un aumento y mejora de la producción agropecuaria y fundamentalmente la radicación y bienestar del trabajador rural y su familia.

¹ Ley 11.029, del 12 de enero de 1948, art. 2.

² Gelsi Bidart, Adolfo, "Reforma Agraria como problema jurídico", "Bases jurídicas para una reforma agraria", "Planificación jurídica agraria", "Planificación y transformación agraria en la R. O. del Uruguay", en "Estudio del Derecho Agrario", Volumen 2, Acali Editorial, Montevideo, 1978, pág. 181 - 264.

Dicha reforma se sostiene en un pilar fundamental que es la adquisición de tierras por parte del Instituto, sin tierras para adjudicar la colonización resulta una utopía.

Es ahí que se advierte la importancia del muy debatido “derecho preferencial de compra”, previsto en el **art. 35 de la Ley de 1948**.

Originariamente el derecho de preferencia consistía en que “dentro de las zonas que se señalen por Decreto del Poder Ejecutivo, todo propietario, antes de vender un campo de una extensión superior a **1000 hectáreas físicas**, está obligado a ofrecerlo en primer término al Instituto, el que tendrá preferencia para la compra en igualdad de condiciones”. El INC dispone de “un plazo máximo de diez días para manifestar si se interesa o no por la adquisición”³.

Posteriormente, en el año 2007 se sancionó la Ley 18.187, la que dispuso que el “derecho preferencial”, implica que 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, al Instituto Nacional de Colonización (INC), el que tendrá preferencia para la compra por igual valor y plazo de pago.

La misma ley estableció que en toda transacción mayor a 1.500 hectáreas CONEAT 100, el INC podrá optar por comprar hasta un 20 % del campo, el que deberá ser en una sola fracción cuyo índice CONEAT sea similar al promedio total involucrado en la operación original, no pudiendo la diferencia entre ambos índices ser mayor a un 10 %.

En dicha norma además se estableció que el propietario que, con posterioridad a la vigencia de la ley 18.187, haya fraccionado un campo que reúna alguna de las

³ Ley cit., art. 35. El Decreto del 24 de mayo de 1948 señala, con gran amplitud, las zonas de influencia afectadas por el mencionado artículo 35.

condiciones establecidas, deberá ofrecer previamente al INC cada una de las parcelas que proyecta enajenar.

Se dispuso que el Instituto dispusiera de un plazo máximo de 20 días hábiles para expedirse acerca de si acepta o no la oferta, transcurrido el cual sin que se expidiera, se entenderá que no hay aceptación.

Y finalmente se dispuso que el no cumplimiento determinará la nulidad absoluta del negocio jurídico, sin perjuicio de ello, el enajenante será responsable del pago de una **multa equivalente al 25 %** del valor real del inmueble.

Ahora, con fecha 9 de enero de 2018 se promulgo la **Ley 19.577**, volviéndose a modificar el art. 35 de la Ley N° 11.029 y **ampliando nuevamente el elenco de campos que deben ser ofrecidos al Instituto Nacional de Colonización, previo a ser enajenados.**

A partir de la nueva Ley, en los campos ubicados en los **Departamentos de Colonia, Florida, Maldonado y San José** el ofrecimiento al Instituto Nacional de Colonización es obligatorio cuando el campo sea de un área igual o superior a las **200 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100**, mientras que para los campos ubicados en el **Departamento de Canelones**, el ofrecimiento es obligatorio para campos cuya extensión sea igual o superior a las **100 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100**.

La nueva ley introduce la novedad de la obligatoriedad de ofrecer al Instituto los campos cuya superficie sea igual o superior a **200 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100**, siempre que sean linderos a padrones que ya posean alguna afectación originada en régimen anterior, con la clara intención aumentar el área de las colonias ya existentes.

Por último queda claro que el Instituto deberá en todos los casos respetar las cláusulas relativas al precio y al plazo de pago, pactadas en el boleto de reserva suscrito entre las partes previo al ofrecimiento. No obstante, si el precio no se pacta en dinero, a efectos del ofrecimiento se debe estimar en moneda nacional, tomando como tope el valor fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

Como se puede advertir la obligatoriedad del ofrecimiento cada vez resulta más abarcativa, pasando originariamente de una extensión superior a **1000 hectáreas físicas** a la actualidad, donde la obligatoriedad es para los campos de una extensión igual o superior al equivalente a **500 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100**, y para los campos de un área igual o superior a las **200 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100**, en los Departamentos de Colonia, Florida, Maldonado y San José, así como para los campos que sean linderos a padrones que ya posean alguna afectación originada en régimen anterior. Quedando asimismo abarcados en la obligatoriedad los campos de un área igual o superior a las **100 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100**, para el Departamento de Canelones.

Dr. Juan Raúl Williman - Dr. Jorge Sienna Mutilaba.*

Departamento de Derecho Agrario y Tributario.

