

PROFESIONALES

IMPUESTOS Y LEGAL



Nuevos derechos para Colonización en la enajenación de campos

Nueva ley establece la ampliación de facultades del Instituto de Colonización en la compra de unidades productivas

POR DRA. ESC. ANA
INÉS CONDE BALIÑAS
anaconde@kpmg.com



Por Ley N° 19.577 publicada en el Diario Oficial el 9.01.18 se modificó el art. 35 de la Ley N° 11.029 ampliando el elenco de campos que deben ser ofrecidos al Instituto Nacional de Colonización (INC) previo a ser enajenados.

A partir de la originaria Ley N° 11.029 del año 1948, se concibe a la colonización como una función social del Estado y se crea el Instituto Nacional de Colonización (INC) con el objetivo de procurar una racional subdivisión de la tierra, un aumento de la producción agropecuaria y la radicación y bienestar del trabajador rural.

Para lograr sus cometidos, se otorgó al INC la posibilidad de adquirir tierras mediante expropiación o haciendo uso de la opción de compra previo ofrecimiento que deben realizar los privados.

¿Quiénes y cuándo deben realizar el ofrecimiento?

El ofrecimiento debe realizarse por todos los propietarios de campos que proyecten celebrar negocios hábiles para transferir el dominio sobre dichos bienes.

El concepto "campo" no se ha entendido como sinónimo de inmueble sino de unidad productiva, por lo que puede estar integrado por varios inmuebles sean o no linderos entre sí.

El Instituto Nacional de Colonización cuenta con 20 días hábiles para manifestar si hace uso de la opción y su silencio es entendido como negativa, habilitando a las partes a celebrar el negocio proyectado.

¿Qué campos deben ser ofrecidos?

Se trata de los campos ubicados en cualquier parte del territo-



El incumplimiento de la ley genera entre otras sanciones la nulidad absoluta del negocio

rio nacional con un área igual o superior a 500 hás. con índice CONEAT 100.

A partir de la nueva ley para los campos ubicados en 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 hás. con índice CONEAT 100, mientras que para los ubicados en Canelones el ofrecimiento es obligatorio para campos cuya extensión sea igual o superior a las 100 hás. índice CONEAT 100.

LAS CLAVES

■ **OBLIGATORIEDAD.** Todo campo ubicado en cualquier parte del territorio nacional cuya superficie sea igual o superior a 500 hás. con índice CONEAT 100 debe ofrecerse previamente al INC.

■ **REGIONES.** Para campos ubicados en Colonia, Florida, Maldonado y San José el ofrecimiento previo al INC es obligatorio cuando la extensión del campo sea igual o superior al equivalente a 200 hectáreas. Y en Canelones cuando la extensión del campo sea igual o superior al equivalente a 100 hectáreas. En ambos casos a índice de CONEAT 100.

■ **NULIDAD.** El incumplimiento de la ley apareja la nulidad absoluta del negocio; el enajenante es pasible de una multa equivalente al 25% del valor real del bien y se establece la responsabilidad subsidiaria de las partes que intervinieron en el negocio y la del Escribano interviniente..

Condiciones bajo las que se obliga el I.N.C. en caso de aceptar el ofrecimiento

El I.N.C. no está obligado a cumplir con todas las cláusulas y condiciones que se hayan impuesto las partes en el acuerdo previo celebrado, sino que debe respetar únicamente aquellas relativas al precio y al plazo de pago.

En caso que la contraprestación del adquirente no se haya pactado en dinero, a efectos del ofrecimiento se debe estimar en moneda nacional, no pudiendo dicha estimación ser superior al valor fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

En estos y otros casos similares, el ofrecimiento se realiza como si se tratara de una compraventa.

Tampoco regirá para el I.N.C. la necesidad de seña de especie alguna como garantía del contrato, aunque así se hubiese pactado con el potencial adquirente.

En caso de proyectarse una permuta entre dos bienes alcanzados por el régimen, ambas partes deben realizar el ofrecimiento por separado, pudiendo el INC aceptar uno o ambos campos.

¿Qué consecuencias acarrea el incumplimiento de ofrecer?

La principal consecuencia es que apareja la nulidad absoluta del negocio, por lo que dicha nulidad no puede ser subsanada. De ahí que al abordar el estudio de los títulos de propiedad de un inmueble alcanzado por esta Ley, resulta recomendable controlar los ofrecimientos realizados por propietarios anteriores.

El no ofrecimiento hace además pasible al enajenante de una multa equivalente al 25% del valor real del bien fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

Finalmente, se impone la responsabilidad subsidiaria de las partes que intervinieron en el negocio y la del escribano interviniente. ●

Campos linderos a los afectados por el régimen anterior

Se introduce además la obligatoriedad de ofrecer al INC aquellos campos cuya superficie sea igual o superior a 200 hás CONEAT 100 siempre que sean linderos a padrones que ya posean alguna afectación originada en régimen anterior. Conforme surge de la exposición de motivos, esta modificación tiene por finalidad aumentar el área de las colonias y promover que la familia del colono no tenga que migrar de esa zona.



Departamento de Energías Renovables

Ponemos a disposición de los clientes, un grupo de profesionales de distintas disciplinas especializados en la temática de energías renovables, apto para encontrar soluciones integrales y efectivas para su empresa y estrategia del negocio.