

RÉGIMEN DE TITULARIDAD DE INMUEBLES RURALES AFECTADOS A ACTIVIDADES AGROPECUARIAS Y A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

A continuación detallamos brevemente el régimen legal aplicable a la tenencia de inmuebles rurales o establecimientos agropecuarios en nuestro país.

En virtud de la Ley 18.092, se ha considerado de interés nacional que los titulares de los inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias y de las explotaciones agropecuarias sean identificables. A continuación detallamos la nueva reglamentación y las excepciones previstas en la misma.

I) Descripción del Nuevo Régimen de Titularidad de Inmuebles Rurales Afectados a Actividades Agropecuarias y de las Explotaciones Agropecuarias

En virtud de la Ley Nº 18.092 con las modificaciones establecidas por las leyes Nº 18.172, Nº 18.461 y 18.638, se ha establecido una nueva regulación respecto de la titularidad de inmuebles rurales que realicen actividades agropecuarias y/o de explotaciones agropecuarias por parte de las personas jurídicas.

Se entiende por actividad agropecuaria las actividades destinadas a la producción animal o vegetal y sus frutos, con fines de su comercialización o industria, así como también las de manejo y uso con fines productivos de los recursos naturales renovables. Asimismo, se considera actividad agropecuaria a las actividades realizadas por los productores rurales de manera directamente conexas o accesorias con las actividades antes señaladas, sea para sostén de su explotación, o como complemento o prolongación de sus actos de producción o servicio.

A tal efecto, la ley ha dispuesto que las siguientes personas jurídicas puedan ser titulares de inmuebles en los que se realice actividad agropecuaria o titulares de explotaciones agropecuarias:

- i) personas públicas estatales y personas públicas no estatales;
- ii) sociedades o asociaciones agrarias comprendidas en la ley 17.777 con acciones o cuotas nominativas a nombre de personas físicas o de otras personas jurídicas detalladas en la presente enumeración, siempre que dichas personas jurídicas tengan acciones nominativas a nombre de personas físicas;
- iii) las cooperativas que realicen actividad agraria;
- iv) sociedades de fomento rural regidas por el Decreto-Ley 14.330;
- v) sociedades personales comprendidas en la ley 16.060 (tales como las sociedades de responsabilidad limitada, las sociedades en comandita o de capital y trabajo);

vi) las sociedades en comandita por acciones o las sociedades anónimas comprendidas en la Ley 16.060 con acciones nominativas a nombre de personas físicas o de otras personas jurídicas detalladas en la presente enumeración, siempre que dichas personas jurídicas tengan a su vez acciones nominativas a nombre de personas físicas.

Las personas jurídicas, que no cumplan con los requisitos antes mencionados, y no se encuentren autorizadas por el Poder Ejecutivo en virtud de las excepciones previstas, deberán adecuarse a la nueva normativa antes del **30 de junio de 2011**. El plazo ha sido prorrogado por Ley 18.638. En caso contrario dichas personas jurídicas se considerarán disueltas de pleno derecho a todos los efectos legales.

En relación a la disolución, destacamos que las adjudicaciones de inmuebles, semovientes y toda clase de bienes que se haga a los socios de las sociedades disueltas se encontrarán exoneradas de impuestos.

II) Excepciones a la Reglamentación

La nueva reglamentación ha dispuesto que el Poder Ejecutivo podrá, a solicitud de la parte interesada, autorizar a personas jurídicas cuyo capital esté expresado en acciones al portador (cualquiera sea su tipo social) a ser titulares de inmuebles rurales donde se realice actividad agropecuaria o de explotaciones agropecuarias, cuando el número de accionistas o la índole de la empresa impida que el capital pertenezca exclusivamente a personas físicas.

Dicha autorización regirá para los inmuebles concretos para los que se solicite y deberá formularse nuevamente cada vez que se desee aumentar la superficie de tenencia o se sustituyan los inmuebles comprendidos por la autorización.

El Poder Ejecutivo ha reglamentado las excepciones previstas en virtud del Decreto 255/007 con las modificaciones dispuestas por el Decreto 201/2008 y han dispuesto una serie de excepciones. Detallamos a continuación las principales excepciones:

i) Sociedades anónimas o en comandita por acciones o sociedades extranjeras con acciones al portador siempre que las mismas se hayan integrado mediante procedimientos de oferta pública y coticen en la Bolsa de Valores de Montevideo o en bolsas de valores del exterior de reconocido prestigio y aseguren un procedimiento de oferta transparente y competitivo o sociedades en las que la mayoría de su capital esté representado mayoritariamente por acciones nominativas.

ii) Sociedades anónimas que teniendo su capital representado en acciones nominativas de propiedad de otras personas jurídicas acrediten que pertenecen directa o indirectamente a una persona física. En este caso la titularidad de las personas jurídicas en la cadena deberá ser siempre nominativa.

iii) Personas jurídicas nacionales o extranjeras cuyo capital esté representado por acciones al portador o no cumplan con los requisitos señalados en los numerales i) y ii) anteriores cuando desarrollen una actividad que forme parte de un proyecto cuya ejecución se considere prioritaria para el desarrollo productivo del país.

III) Trámite de la Solicitud de Excepciones

La solicitud de las excepciones deberá presentarse ante el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca quién actúa conjuntamente con el Ministerio de Economía y Finanzas por medio de una Comisión Asesora creada a tal efecto. Dicha Comisión asesora al Poder Ejecutivo el que en definitiva resuelve sobre las excepciones solicitadas. Las excepciones deberán ser comunicadas en un plazo de 30 días desde su otorgamiento a la Asamblea General.

Para el caso de las excepciones tramitadas de conformidad con lo señalado en el numeral iii) es necesario obtener previamente la aprobación de un Proyecto Productivo por parte del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca y de la Comisión. El mismo deberá incluir un proyecto de producción y manejo sustentable de los recursos naturales y protección del medio ambiente. A los efectos de evaluar el proyecto se considerarán los siguientes elementos:

- i) la creación de nuevas fuentes de trabajo en el medio rural, el fomento de la pequeña empresa familiar y la obtención de productos comercializables a nivel internacional, así como los que propendan a la erradicación de la pobreza en el campo;
- ii) la incorporación de tecnología;
- iii) el aumento de valor agregado en el país a los productos que se obtengan;
- iv) el desarrollo de nuevas cadenas productivas en la economía nacional; y
- v) la promoción de la descentralización territorial.

IV) Situación de los Inmuebles Rurales no Afectados a Actividades Agropecuarias.

Los titulares de inmuebles rurales no afectados a actividades agropecuarias deberán suscribir una declaración jurada, la que se incluirá en los contratos de compraventa de inmuebles o explotación,

Por otra parte, se establece que la constitución o transmisión de derechos reales que graven acciones ya sean nominativas, escriturales, acciones endosables y certificados provisorios emitidos por las sociedades anónimas, salvo en el caso de prenda con desplazamiento, deberán inscribirse en el Registro Nacional de Comercio.

V) Actividad Dentro del Plazo para la Regularización

Hasta el **30 de junio de 2011** las personas jurídicas que no se adecuen a la nueva reglamentación podrán realizar todo tipo de actos y contratos permitidos por la ley, aún aquellos que requieren su registro. A pesar de lo anterior, de acuerdo a lo antes indicado, en caso de que al vencimiento del plazo no se hayan regularizado quedarán disueltas de pleno derecho.