



Decreto 225/007
REGLAMENTACION DE LA LEY 18.092 SOBRE TITULARIDAD DE
INMUEBLES RURALES Y EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

Promulgación: 25/06/2007

Publicación: 29/06/2007

Reglamentario de la Ley N° 18.092 de 07/01/2007.

VISTO: lo dispuesto por la ley N° 18.092, de 7 de enero de 2007;

RESULTANDO: la norma aludida establece, por razones de interés general, un conjunto de disposiciones tendientes a identificar a las personas físicas que por sí o a través de diversas formas societarias o asociativas, son titulares de inmuebles rurales y explotaciones agropecuarias, limitando a tales efectos el elenco de entidades que pueden ejercer la referida titularidad;

CONSIDERANDO: I) imprescindible reglamentar dicha norma legal para que sea posible su ejecución;

II) que corresponde en particular establecer los criterios generales con los que va a actuar el Poder Ejecutivo en el ejercicio de la facultad otorgada por la precitada ley para establecer regímenes de excepciones vinculados al número de accionistas o a la índole de las empresas;

ATENTO: a lo expuesto y a lo establecido en el artículo 168, ordinal 4° de la Constitución de la República,

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
DECRETA:

Artículo 1°.- Titularidad de inmuebles rurales y explotaciones agropecuarias. Podrán ser titulares del derecho de propiedad sobre inmuebles rurales y de explotaciones agropecuarias, exclusivamente los siguientes sujetos:

- a) las personas físicas, las personas públicas estatales y las personas públicas no estatales;
- b) las asociaciones agrarias y sociedades agrarias, comprendidas en la ley N° 17.777 de 21 de mayo de 2004;
- c) las cooperativas agrarias comprendidas en el Decreto Ley N° 15.645, de 17 de octubre de 1984;
- d) las sociedades de fomento rural, comprendidas en el Decreto Ley N° 14.330, de 19 de diciembre de 1974;
- e) las sociedades personales comprendidas en la ley N° 16.060, de 4 de setiembre de 1989;
- f) las sociedades en comandita y las sociedades anónimas, con acciones nominativas, comprendidas en la ley N° 16.060, de 4 de setiembre de 1989.

En el caso de las entidades comprendidas en los literales b) a f) se requerirá que la totalidad de su capital social esté representado por cuotas sociales o acciones nominativas, cuya titularidad corresponda íntegramente a personas físicas, o a otras entidades comprendidas en dichos literales, cuyo capital social cumpla asimismo con la referida nominatividad y la condición de personas físicas de sus titulares, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 2°.- Excepciones. También podrán ser titulares del derecho de propiedad sobre inmuebles rurales y sobre explotaciones agropecuarias, previa autorización del Poder Ejecutivo, cuando el número de accionistas, integrantes





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

de la persona jurídica o la índole de la empresa, impida que el capital social pertenezca exclusivamente a personas físicas:

A) Las siguientes entidades:

a) administradores de fondos de ahorro previsional comprendidas en la ley N° 16.713, de 3 de setiembre de 1995;

b) sociedades comerciales comprendidas en la ley N° 16.060, de 4 de setiembre de 1989, cuyo capital social esté representado mayoritariamente por títulos al portador, que se hayan integrado mediante procedimientos de oferta pública y coticen en la Bolsa de Valores o en otras Bolsas del exterior de reconocido prestigio u otros mecanismos que aseguren un procedimiento de oferta competitivo y transparente a juicio del Poder Ejecutivo o cuyo capital social esté representado mayoritariamente por títulos nominativos que pertenezcan a personas jurídicas constituidas en el Uruguay o en el exterior.

También podrán autorizarse a sociedades que acrediten, a través de la nominatividad de la participación en el capital social, que pertenecen directa o indirectamente a otras personas jurídicas que cumplen con los mecanismos referidos anteriormente o que pertenecen a personas físicas;

c) fiduciarios de fideicomisos comprendidos en la ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003 y administradoras de fondos de inversión comprendidos en la ley N° 16.774, de 27 de setiembre de 1996, cuyo patrimonio esté representado por títulos emitidos de acuerdo a lo establecido precedentemente;

d) sociedades y otras entidades constituidas en el exterior que hayan cumplido con el referido requisito en la Bolsa de Valores o en Bolsas del exterior de reconocido prestigio;

e) fondos de pensión o jubilación constituidos en el país o en el exterior, así como sociedades que acrediten a través de la nominatividad de la participación social pertenecer directa o indirectamente a los referidos fondos;

f) las entidades comprendidas en los literales b) a f) del artículo anterior, cuando la totalidad de su capital social esté representado por cuotas sociales o títulos nominativos cuyos titulares sean las entidades mencionadas anteriormente, así como las personas públicas estatales o personas públicas no estatales;

g) otros tipos sociales, cooperativas o asociaciones, sucursales de entidades no residentes, fideicomisos, fondos de inversión, asociaciones civiles, fundaciones y otras personas jurídicas de análoga naturaleza.

B) Las sociedades en comandita por acciones, sociedades anónimas, asociaciones y sociedades agrarias, sucursales de entidades del exterior, fideicomisos y fondos de inversión, cuyo capital social esté representado por títulos al portador o por cuotas o títulos nominativos no incluidos en las disposiciones precedentes, cuando la actividad que desarrollen forma parte de un proyecto cuya ejecución se considere prioritaria para el desarrollo productivo del país.

Redacción dada por el artículo 1° del Decreto N° 201/008 de 01/04/2008.

Artículo 3°.- Procedimiento. A los efectos de otorgar las excepciones a que refiere el artículo anterior, los interesados deberán presentar su solicitud ante el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, quien actuará conjuntamente con el Ministerio de Economía y Finanzas, mediante una Comisión que se creará con ese fin. Dicha Comisión asesorará al Poder Ejecutivo, tanto en lo relativo al





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

otorgamiento de las autorizaciones, como en el posterior cumplimiento de los requisitos asociados a las mismas.

En el caso del literal b) de dicho artículo, la excepción estará condicionada a la presentación y aprobación de un proyecto productivo ante el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, que incluirá un plan de producción y manejo responsable y sustentable de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.

A los efectos de la aprobación del referido proyecto, la Comisión tendrá especialmente en cuenta los siguientes objetivos:

- a) 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 que propendan a la erradicación de la pobreza en el campo;
- b) la incorporación de tecnología;
- c) el aumento de valor agregado en el país a los productos que se obtengan;
- d) el desarrollo de nuevas cadenas productivas en nuestra economía;
- e) la promoción de la descentralización territorial.

Artículo 4º.- Comunicación. Una vez que el Poder Ejecutivo autorice las peticiones de excepción a que refieren los artículos precedentes, deberá dar noticia circunstanciada de forma preceptiva a la Asamblea General en un plazo no superior a los treinta días, contados a partir de la correspondiente resolución.

Artículo 5º.- Inmuebles no destinados a actividades agropecuarias.- A efectos de la exclusión establecida en el artículo 1º de la ley que se reglamenta, se deberá acreditar mediante declaración jurada que se incluirá preceptivamente en el respectivo contrato de compraventa o de explotación, que el respectivo inmueble rural no se destinará a ninguna de las actividades comprendidas en el artículo 3º de la ley N° 17.777, de 21 de mayo de 2004.

Artículo 6º.- Requisitos de inscripción registral.- Los Registros Públicos no inscribirán los contratos referidos en el artículo anterior que no cumplan con lo establecido en el mismo, debiendo además comunicar al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca una minuta de los contratos inscriptos donde se haya formulado dicha declaración jurada. El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca controlará por intermedio de sus oficinas ejecutoras, la veracidad de lo declarado con posterioridad a su inscripción registral.

Artículo 7º.- Regularizaciones. La Auditoría Interna de la Nación ejercerá las funciones de órgano estatal de control de las regularizaciones de las sociedades anónimas y sociedades en comandita por acciones, cuyo capital social se halle representado por acciones al portador dentro del plazo establecido por el artículo 2º de la ley que se reglamenta.

Las demás entidades constituidas en el país y en el exterior, que sean titulares de inmuebles rurales y explotaciones agropecuarias, y no cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente decreto, deberán en el plazo a que refiere el inciso anterior:

- a) transferir dicha titularidad a una entidad que cumpla con los referidos requisitos;
- b) adecuarse a las hipótesis de inclusión establecidas en los artículos 1º y 2º del presente decreto.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Artículo 8°.- Vencimiento del plazo de regularización. Vencido el plazo a que refiere el artículo anterior, las entidades se considerarán disueltas de pleno derecho a todos los efectos legales. Las adjudicaciones de inmuebles rurales, de semovientes y de toda clase de bienes afectados a la explotación agropecuaria que se hagan a los socios, asociados y accionistas de las entidades a que refiere este artículo, como consecuencia de la disolución y liquidación citadas, se hallan exoneradas de tributos.

Artículo 9°.- Constitución y transmisión de derechos reales sobre acciones. La obligación de inscripción en el Registro Nacional de Comercio, establecida por el artículo 3° de la ley que se reglamenta, será de aplicación exclusivamente a la constitución o transmisión de derechos reales que graven las acciones nominativas, las acciones escriturales, las acciones endosables y los certificados provisorios, emitidos por las sociedades anónimas y en comandita por acciones que sean titulares del derecho de propiedad de inmuebles rurales o de explotaciones agropecuarias.

Artículo 10.- Exclusión. Están excluidas de las limitaciones establecidas en la ley que se reglamenta, las adquisiciones de tierras y explotaciones agropecuarias correspondientes a compromisos de compraventa inscriptos antes de la vigencia de dicha ley.

Artículo 11.- Actividad durante el plazo de adecuación. Las personas jurídicas no comprendidas en el artículo 1° del presente decreto, cuyo capital social no esté representado por cuotas sociales o acciones nominativas, que pertenezcan íntegramente a personas físicas, podrán realizar todos los actos y contratos, aún aquellos que la ley requiere su registro, que estimen necesarios o convenientes, sin perjuicio de que si no adecuan su capital social a los preceptos de la ley que se reglamenta, ni obtienen la autorización prevista por la misma, antes del 31 de diciembre de 2009, se considerarán disueltas de pleno derecho de acuerdo a lo establecido por el artículo 2° de la ley N° 18.092, en la redacción dada por el artículo 349 de la ley N° 18.172, de 31 de agosto de 2007.

Redacción dada por el artículo 2° del Decreto N° 201/008 de 01/04/2008.

Artículo 12.- Autorización. A los efectos de acreditar que la integración de capital se realizó mediante el procedimiento de oferta pública en la Bolsa de Valores o en otras Bolsas del exterior de reconocido prestigio, se deberá aportar certificación notarial o contable debidamente traducida y legalizada.

Cuando el Poder Ejecutivo hubiese otorgado la autorización a una determinada persona jurídica para ser titular de inmuebles rurales y ésta solicite una nueva autorización, se considerará otorgada la autorización a los treinta días hábiles de solicitada, salvo que el Poder Ejecutivo observara la nueva solicitud en forma fundada otorgando vista previa a la peticionante, en cuyo caso se cumplirá el trámite normal de las autorizaciones a que refiere el artículo 3° de este decreto. Operada la autorización ficta, el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca expedirá una constancia indicando el titular de la autorización y la relación de inmuebles y explotación comprendidos en la misma.

Agregado por el artículo 3° del Decreto N° 201/008 de 01/04/2008.

Artículo 12-A.- Comuníquese, publíquese, etc.-

