



## DEL ARTÍCULO 66 DE LA LEY 18.308 SU CORRECTA INTERPRETACIÓN

Por el Esc. Jorge Machado

En la presente sólo les quiero comunicar mis ideas con respecto al artículo 66 de la ley 18.308; y lo hare en unas pocas líneas, ya que no justifica mayor gasto de papel.

Ya he dado mi opinión y la cayó en saco roto, como en tantas otras oportunidades. Creen tener razón y no siempre la tienen, creen que no pueden equivocarse. En cambio yo soy más que consciente de mi condición humana y de lo falible de mis razonamientos. Ahora bien, miren como son las cosas: me equivoco –por suerte- muchas veces, pero menos veces que aquellos que creen nunca equivocarse.

Y di mi opinión sobre este tema y pensé luego haberme equivocado dado el rechazo a mis ideas. No obstante, no fue así: diecisiete de diecinueve intendencias opinaron igual que yo. Algunas exactamente igual y otras relativamente igual. Las otras dos, no se sabe que piensan, pero tampoco han expresado que corresponda el ofrecimiento, más allá que en los hechos lo reciben y por lo que sé responden negativamente.

Faltaba un pronunciamiento hecho por juristas ya que ni la ley había sido hecha por profesionales en Derecho. Y la situación se agravaba ya que por ahí algún arquitecto o semejante, que al parecer ahora son especialistas en Derecho, - entenderán de Derecho como yo entiendo de cimentación o de resistencia de materiales: ¿o acaso menos?- informaban amparados en algún mostrador que es de aplicación el art. 71. ” ¿Qué descaro?”.

Mi opinión es simple:

El art. 66 refiere a que los municipios tienen preferencia con respecto a la adquisición de aquellos bienes que se sitúen en las áreas dispuestas específicamente por los instrumentos de ordenamiento territorial. Y de ello deduzco que no existiendo al día de hoy tales instrumentos y consecuentemente. “áreas dispuestas”: **No ha nacido la obligación de ofrecer**. Descarto que sea de aplicación al caso el artículo 84 de la ley, ya que ninguna ley puede ordenar lo imposible. En puridad no es que el tan mentado artículo 66 no esté vigente: La cuestión radica en que no están dadas las condiciones que eventualmente harán posible su aplicación. La norma es muy clara en cuanto a que bienes inmuebles deben ser ofrecidos. Sólo deben ofrecerse aquellos bienes situados en las áreas que al efecto designen los gobiernos departamentales en los famosos instrumentos de ordenamiento territorial. A la fecha, ninguna intendencia ha aprobado instrumento que designe áreas. Por tanto, mientras no existan tales instrumentos, no existirá obligación de ofrecer. Bueno, se entiende que cuando los haya habrá que ofrecer, aunque en realidad la ley no lo dice, al menos expresamente.

Con respecto al artículo 71, por supuesto estoy seguro que no es de aplicación, el mismo refiere a “Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la **alteración física del territorio**”, y como es lógico una enajenación no implica tal clase de alteración.

Yo no he encontrado sanción en forma expresa y por tanto tengo grandes dudas al respecto. Tampoco se expresa en términos semejantes a los del art 8 de la ley 14261 y a la ley 11029 sólo la nombra para excluir las áreas comprendidas en el ofrecimiento previsto por ésta. No obstante, siendo una ley de orden público, la nulidad absoluta será inevitable e incluso puede ser inexistencia si seguimos las enseñanzas de los maestros Cafaro y Carnelli, en cuanto a la falta de poder normativo negocial.

Algo que si me preocupa y mucho es que consagra un derecho de preferencia sin límite de tiempo y sin establecer bases para que el precio a fijar sea justo. No surge de la norma que el precio sea el fijado para la enajenación que se proyecta realizar, incluso puede que esta no sea por título compraventa y por tanto carezca de precio: puede ser permuta o donación, etc.

El derecho de preferencia que antes consagraba la ley 14261 era necesariamente temporal, ya que el ocupante tarde o temprano iba a desocupar la unidad de Propiedad Horizontal. Pero este del artículo 66, parece ser perpetuo y eso es preocupante.

Si llegan a existir instrumentos que designen áreas, cuando en estas áreas se ofrezca y la intendencia manifestó su intención de ejercer el derecho de preferencia adquiriendo: ¿Cómo se fijará el precio? Si la intendencia ofrece un precio muy bajo, el propietario puede no aceptar; pero, no podrá vender a nadie



más. No es un supuesto de expropiación, la persona no está obligada a enajenar. Por tanto, puede suceder que por necesidad la persona se vea condicionada a vender por un precio que puede llegar a ser irrisorio.

Deberán pronunciarse al respecto los especialistas en Derecho Público, aceptar tal situación de hecho, implica renunciar a la defensa de la plena vigencia de la Constitución.

Estudio Notarial Machado