CALIABA MONTELONGO, HUGO DANIEL

53091559

PREGUNTA 4.

**CUARTA PREGUNTA:** Tres hermanos son copropietarios de un establecimiento rural formado por 2 padrones linderos (Padrón N° 100, de una extensión de 210 hectáreas, índice CONEAT 120; y Padrón N° 101, de una extensión de 240 hectáreas, índice CONEAT 105), ubicado en el Departamento de Durazno, que todavía aparece embargado por una deuda que ya está paga. Desean vender el establecimiento y tienen a un conocido amigo que quiere comprarlo. Para ello el escribano del comprador interesado le aconseja otorgar una promesa de compraventa de inmuebles a plazos, para darse plazo para levantar el embargo. ¿Existe algún requisito que los vendedores deban cumplir antes de otorgar dicha promesa? Fundamente su respuesta.

**Calculo índice CONEAT:**

**Padron N 100: 210 x 120 / 100 = 252 INDICE CONEAT**

**Padron N 101 240 X 105 / 100 = 252 INDICE CONEAT**

**TOTAL ESTABLECIMIENTO RURAL : 504 INDICE CONEAT.**

**El escribano deberá ofrecer en primer lugar el establecimiento rural a el INC, debido al derecho de preferencia que este último tiene, según lo dispuesto por el articulo 35 de la Ley 11029.**

**Al sumarse la superficie de ambos padrones, la misma supera las 500 HA Indice coneat 100, por lo que según el inciso primero del referido articulo debe hacerse el ofrecimiento.**

**Sin embargo, cabe destacar que el negocio por el cual se pretende hacer la enajenación: la promesa de compraventa; implicaría que se le esta ofreciendo previamente al sujeto que desea adquirir, por lo que se incumpliría con la norma, salvo que se estableciera una reserva: una preferencia de segundo grado luego de que se haga el ofrecimiento al INC**