



PARLAMENTO

DEL URUGUAY

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Secretaría

XLIX Legislatura

**DEPARTAMENTO
PROCESADORA DE DOCUMENTOS**

Nº 1583 de 2023

Carpetas Nos. 2680 de 2022 y 3948 de 2023

Comisión de Constitución, Códigos,
Legislación General y Administración

OPERADOR INMOBILIARIO

Regulación

ARTÍCULO 11 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA

Ley interpretativa

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 18 de octubre de 2023

(Sin corregir)

Preside: Señor Representante Ope Pasquet.

Miembros: Señores Representantes Diego Echeverría, Martín Elgue, Rodney Franco, Claudia Hugo, Enzo Malán Castro, Nicolás Mesa Waller, Inés Monzillo y Ernesto Pitetta.

Asiste: Señor Representante Eduardo Lust Hitta.

Secretaria: Señora María Eugenia Castrillón.

Prosecretaria: Señora Mikaela Berrospe.

=====

SEÑOR PRESIDENTE (Ope Pasquet).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración ingresa al tratamiento del orden del día, que se remitió conjuntamente con la citación para la reunión de hoy.

El asunto que figura en primer término es: "Operador Inmobiliario. (Regulación)", que todos conocemos y que ha estado en consideración y tratamiento de esta Comisión desde hace mucho tiempo.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Efectivamente, está en el orden del día el proyecto de Operador Inmobiliario que venimos trabajando desde hace un tiempo considerable. De hecho, en el seno de esta Comisión habíamos sugerido presentar para su análisis el último de los textos preacordados. También es cierto que luego llegaron algunos informes que fueron distribuidos desde hace unos cuantos días y, obviamente, todos hemos tomado conocimiento de ellos. Con lo cual, creo que hoy estamos en condiciones -al menos así lo hemos conversado informalmente con compañeros de todos los partidos que integran esta Comisión- de ponerlo a consideración.

En primera instancia, creo que podemos llegar a votar el proyecto en general y, si quieren, podemos pedir un intermedio para acordar sobre los artículos en particular.

Si al resto de los integrantes de la Comisión les parece, señor presidente, podríamos avanzar de esa manera, es decir, votando en general, luego hacemos un intermedio, y finalmente votamos en particular. Si podemos, votamos todos, y si no es así y queda algún artículo colgado, por lo menos habremos avanzado.

SEÑOR PRESIDENTE.- El proyecto está en discusión general.

Creo que es necesario tomar en cuenta una objeción de constitucionalidad del proyecto que plantea el doctor Martín Risso en una consulta aportada por una de las delegaciones que nos visitaron. Me parece que si la Comisión va a seguir adelante con el tratamiento del proyecto, corresponde exponer las razones por las cuales entendemos que no es de recibo la objeción de constitucionalidad, ya que no podemos simplemente ignorar las observaciones que hace un catedrático reconocido y prestigioso al que con frecuencia hemos consultado por distintos temas que ha tratado la Comisión.

Yo doy mi opinión en el sentido de que la inconstitucionalidad no se configura, porque el argumento central que plantea el doctor Risso es que no hay razones de interés general que justifiquen las restricciones a los derechos fundamentales que contiene este proyecto de ley, que efectivamente contiene restricciones a la libertad de empresa, a la libertad de comercio y de trabajo; eso es así. Sabemos que los derechos fundamentales pueden ser regulados por la ley -eso lo dice el artículo 7° de la Constitución-, pero esa ley tiene que responder a consideraciones de interés general, según el doctor Risso.

Estoy sintetizando, quizás en exceso, el desarrollo que él plantea a través de varias páginas, pero lo esencial, lo que dice Risso -según yo lo entiendo- es: "Acá no hay razones de interés general".

No comparto esta apreciación y, en primer lugar, creo que la noción misma de interés general merece algunas consideraciones, porque creo que ese concepto le da un amplísimo margen de discrecionalidad al legislador, que será quien determine cuándo entiende que hay razones de interés general o no. Y esas razones de interés general no son fijas e inmutables; pueden variar y, en efecto, varían según la composición de las Cámaras legislativas, que van cambiando según los cambios de opinión, de valoración,

de talante o de lo que fuere en el electorado. Seguramente, puede haber algunas ideas sobre el interés general que sostengan algunos partidos y que sean rechazadas por otros y, según cambian las mayorías legislativas, puede cambiar el criterio que expresen las Cámaras de lo que es el interés general. Entonces, este parámetro para evaluar la constitucionalidad de las leyes me parece, francamente, problemático. Para decir categóricamente que algo no responde al interés general tendrían que surgir elementos de juicio del propio trabajo legislativo en el que quedara de manifiesto que lo que se pretende de manera explícita es privilegiar un interés particular, aunque sea en colisión con el interés general y, por supuesto, no es eso lo que normalmente sucede.

Los que proponen un proyecto de ley lo hacen, en el acierto o en el error, pero convencidos de que de esa manera están haciendo un bien; por eso lo proponen, y ese es el interés general. Que lo que para uno es algo positivo, para otro sea un elemento negativo o contraproducente, sí, por supuesto; ese es el campo de la discrepancia política. Pero por eso mismo: blandir el concepto de interés general para decir que un proyecto es inconstitucional me parece una tarea difícilísima y que, en este caso concreto, a mi juicio, no logra el éxito, porque se trata de introducir una regulación que es mínima -ese es un punto importante- para una actividad que tiene un volumen y una importancia económica manifiesta.

El otro día leí en una publicación periódica de nuestro medio que las transacciones inmobiliarias en los últimos veinte años superan los US\$ 16.000.000.000, tanto inmuebles urbanos como rurales. Entonces, la actividad que desarrollan los operadores inmobiliarios en ese tráfico tan intenso, tan voluminoso y económicamente tan importante, creo que merece una cierta atención, en especial cuando de manera esporádica surgen noticias, sobre todo en la temporada estival, que hablan de veraneantes o turistas que se vieron defraudados, porque contrataron por internet un determinado alquiler y luego se encontraron con que la casa o el apartamento que alquilaron no se ajustaba a las condiciones que habían sido publicitadas, no tenían tales o cuales comodidades, o tenían problemas que los hacían prácticamente inhabitables.

Como ocasional turista me ha tocado estar al lado de turistas argentinos que han sufrido problemas de ese tipo, que los llevaron a abandonar al segundo o tercer día la casa que habían alquilado por una quincena.

Este tipo de problemas existe, y frente a eso me parece que lo menos que cabe buscar es que haya normas que faciliten la determinación, la identificación de los responsables de ese tipo de conductas para que los damnificados puedan promover las acciones judiciales que correspondan y para que las autoridades públicas -también cuando correspondan- puedan imponer alguna sanción, porque si se desprestigia el mercado inmobiliario por la ocurrencia frecuente de este tipo de situaciones, el perjuicio va a ser para todo el país. Al país le interesa que la actividad inmobiliaria se desarrolle con normalidad, con garantías, con apego a las normas, que nuestro mercado tenga la seriedad y ofrezca las seguridades necesarias para la inversión inmobiliaria.

Entonces, creo que en la medida en que la regulación que se proponga no sea excesiva, no introduzca trabas o dificultades injustificadas, esa regulación va a estar contribuyendo a una finalidad de interés general que es la de propender a la seguridad, a la legitimidad, a la regularidad de las transacciones inmobiliarias.

Yo veo este asunto desde ese lugar. Por supuesto, aún desde esa perspectiva puede haber disposiciones en este proyecto de ley que merezcan discrepancias, que merezcan observaciones. Sí, por supuesto, todo esto está abierto siempre al juego normal de la discrepancia o la diferencia de criterio, pero me parece que no nos estamos apartando de lo que son normas de interés general que justifican la afectación -a mi

juicio, leve- de derechos fundamentales y, por tanto, no estamos saliendo del marco establecido por el artículo 7° de la Constitución.

Me parece importante decir esto, porque no tomo a la ligera los comentarios de un constitucionalista tan prestigioso como el doctor Martín Risso, pero en este punto no tengo el honor de compartir su razonamiento.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Antes de avanzar en este proyecto de ley, creo que era pertinente hacer algunas consideraciones, sobre todo de los informes que han llegado a esta Comisión. Un informe con algún comentario respecto de la constitucionalidad del proyecto; de hecho, anunciando algún tipo de inconstitucionalidad y, otros, respaldando la constitucionalidad del tema.

Quiero hacer un par de consideraciones. En lo que refiere al interés general, y con todo el respeto, obviamente, que merece un catedrático de la talla del doctor Martín Risso Ferrand, hay que contextualizar el interés general, que no es un concepto abstracto ni atemporal. Me parece que el interés general también va en función del tiempo y el espacio donde las leyes se aplican, y hoy el interés general, en esta actividad en particular, mandata la necesidad de una regulación que, por otra parte, no es obstaculizar.

Entendemos que, en coincidencia con los otros informes, obviamente no es atentar contra la libertad de trabajo ni la libertad de empresa, porque con ese criterio podríamos llegar a pensar que porque a alguien se le pida un título de abogado para ser abogado, estamos limitando un derecho de un ciudadano a ser abogado. No; no estamos limitando el derecho a su derecho; simplemente le estamos requiriendo que tenga de manera formal la experticia y el conocimiento necesario para llevar adelante una actividad profesional, que es lo que está sucediendo en esta actividad, con reglamentaciones que toda la Comisión -con un trabajo profundo y dedicado- ha ido llevándola al punto del equilibrio.

Por dar un ejemplo: había una de las versiones de una de las corporaciones que había traído ideas que pedía cinco años de antigüedad para quienes estuvieran en el ejercicio de la actividad inmobiliaria. Obviamente, eso iba a limitar muchísimo quiénes podían tener derecho a ejercer esta actividad profesional o que se les reconozca el título de operador inmobiliario.

Nosotros, en la última versión, llevamos el plazo a un año, que es obviamente el mínimo necesario para que alguien tenga cierta experticia en la materia. Entonces, en ese sentido entendemos que este proyecto de ley, al pedir ciertos requerimientos profesionalizan, jerarquizan la actividad del operador inmobiliario que -como bien decía el presidente de la Comisión- es, desde el punto de vista económico, de una envergadura muy grande para el país. Por lo pronto, en manos de los operadores inmobiliarios está el manejo de muchísimo dinero, pero también de las expectativas, los sueños, las ilusiones de gente que con mucho sacrificio deposita en ellos muchas veces los ahorros de su vida para una operación inmobiliaria. Entonces, lo menos que podemos pedir es que quien lleva adelante la operación inmobiliaria, más allá de los otros profesionales intervinientes, sea gente con las aptitudes éticas y profesionales que den garantías a todas las partes.

Entiendo que es un muy buen proyecto de ley, que cumple con todos los requisitos de constitucionalidad, de apego a las normas, y que ha sido objeto de un intercambio muy serio y muy respetuoso de todos los integrantes de esta Comisión, que hemos ido llegando a una versión final. Todos hemos hecho aportes muy valiosos, y no tengo la menor duda de que en el correr de esta reunión seguiremos haciéndolos.

Así que mi respaldo absoluto a este proyecto de ley; entendiendo que es una herramienta necesaria y de aplicación impostergable en la actividad inmobiliaria.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar si se pasa a la discusión particular.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En discusión particular.

Vamos a ir artículo por artículo, porque en varios de ellos hay observaciones o puede haber comentarios.

Estamos trabajando sobre la última versión remitida por el diputado Echeverría, que creo que obra en poder de todos los miembros de la Comisión, y que tiene fecha del 6 de octubre de 2023.

(Diálogos)

—En discusión el artículo 1°, referido al objeto de la ley.

Sobre este punto tengo solo una observación de estilo. El artículo dice: "La presente ley tiene por objeto regular el ejercicio legal de la actividad profesional [...]". Creo que el término "legal" es redundante, porque lo está regulando la ley. Por lo tanto, podríamos suprimir ese término.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En discusión el artículo 2°; referido a la declaración de interés de la actividad profesional inmobiliaria y su libre ejercicio.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En discusión el artículo 3°; referido a la definición de operador inmobiliario.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Tengo algunas consideraciones.

En el proyecto que sugirieron las marcas, ellas agregan: "asesorar comercialmente", y para nosotros esto sería de recibo. Donde dice: "Considérese operador inmobiliario a la persona física o jurídica cuya actividad, actuando por cuenta de terceros, tenga por objeto mediar, intermediar y asesorar comercialmente [...]".

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Estoy de acuerdo, porque en algún intercambio informal con el señor diputado Pasquet entendimos que en algún otro artículo se presenta también el término "asesorar" y para no excluir a otro tipo de profesionales, podíamos remitirlo al asesoramiento comercial. Por lo tanto, estoy de acuerdo en ponerlo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Estoy de acuerdo con agregar el término "comercialmente".

En cuanto a la referencia al "valor llave" creo que queda descolgada de la redacción. Habría que buscar un giro; quizás los correctores de estilo nos puedan ayudar, pero eso es de estilo.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- ¿Dónde dice eso?

SEÑOR PRESIDENTE.- Al final del artículo 3° dice: "[...] establecimientos comerciales en general, así como el valor llave, [...]". Podríamos hablar de "establecimientos comerciales en general o su valor llave", y de esa forma quedaría en la misma parte de la frase, pero eso es cuestión de estilo. No hago mayor énfasis en esto.

Por otra parte, al final, cuando dice: "y aquellas actividades afines al objeto de esta ley", me parece que tendríamos que reconsiderarlo, porque lo que estamos diciendo es que para desarrollar las actividades que se indican en la ley, hay que cumplir una serie de requisitos y el que desarrolle esas actividades sin cumplir esos requisitos puede estar incurriendo en una irregularidad que sea sancionable. Entonces, creo que tenemos que ser claros en decir cuáles son las actividades para cuyo desarrollo se exige el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley.

Los términos que se emplean en la primera parte del artículo son muy amplios, porque hablamos de "mediar, intermediar, asesorar comercialmente, gestionar, tramitar, administrar, tasar y promover"; es mucha cosa y si además le ponemos "y otras actividades afines", el rango de acción de los operadores inmobiliarios reservado a ellos queda con una amplitud que llega hasta la variedad. Razón por la cual yo eliminaría la parte final: "y aquellas actividades afines al objeto de esta ley", y terminaría con "el valor llave", con algún ajuste de redacción para que quede mejor.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Sobre este artículo también tengo una duda. Se hizo un comparativo pero no se agregaron las modificaciones que pidieron las marcas.

Creo que se debió haber hecho un comparativo con la propuesta de modificaciones que trajo la última delegación que estuvo, la de las marcas internacionales. Ellos agregan una frase que lo hace más abarcativo, incluyen a más gente en el texto. Dice: "Considérase operador inmobiliario a la persona física o jurídica que actuando a través de sus representantes legales dependientes o sus agentes asociados o relacionados por cualquier otro vínculo contractual, cuya actividad actuando por cuenta de terceros" y continúa igual. Creo que abarca a más personas. Ellos plantearon el caso de las mujeres mayores de sesenta, que son las que comienzan el trabajo.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Recurro a la colaboración del diputado Mesa en lo que tiene que ver con la charla que mantuvimos ayer con el diputado Tucci y la diputada Bottino con respecto a esto. Nosotros entendíamos -y en eso coincidimos todos- que hay algunos aportes que hicieron las franquicias internacionales que desvirtúan el sentido de este proyecto de ley; tal vez el día de mañana podamos regular otra actividad en la que se encuadre desde el punto de vista comercial lo que plantean estas instituciones. En esta ocasión, llevarlo a la amplitud que se plantea con las modificaciones que aportan desvirtúa el proyecto de un operador inmobiliario. Inclusive -el diputado Mesa lo podrá corroborar-, el diputado Tucci me pidió que abundara en esta explicación que voy a compartir.

Nada impide que este tipo de empresas que tienen actores a quienes denominan agentes asociados queden investidos, si tienen un año de antigüedad en el ejercicio, como operadores inmobiliarios; lo que se va a pedir a futuro para que los agentes asociados puedan llevar adelante la actividad inmobiliaria es que tengan el título. En esta versión planteamos el verdadero espíritu de la ley porque si fuera de recibo una redacción como la que se plantea estaríamos desvirtuando el resto. A veces, una extensión en un inciso hace que el resto de un proyecto de ley y todo su articulado queden sin consonancia. Por eso habíamos dicho -y habíamos llegado a un acuerdo- que nos

remitiéramos a esta redacción destacando que en este caso de empresas los agentes asociados que tienen un año pueden seguir desarrollando la actividad porque se convierten en operadores inmobiliarios. Hacia adelante -esto es en definitiva lo que persigue este proyecto de ley a la hora de profesionalizar- se les va a pedir a quienes sean operadores inmobiliarios el curso respectivo al que hace referencia el proyecto de ley en sus sucesivos artículos. Entendemos que este punto no es compatible en este artículo ya que va en otro sentido del espíritu de este proyecto de ley.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Este es un punto más abarcativo que creo está asociado con la otra propuesta que hacen en el literal B) del artículo 9°. Me parece que ese era uno de los puntos que estaban unidos. Cuando en el artículo 9° se mencionan los requisitos para la inscripción en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios se plantean las condiciones: haber aprobado los cursos reconocidos de operador inmobiliario, etcétera. Creo que eso subsana lo que están planteando en el artículo 3°.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Solicito un intermedio de cinco minutos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

La Comisión pasa a intermedio por cinco minutos.

(Es la hora 10 y 36)

—Continúa la reunión.

(Es la hora 10 y 50)

—Según el intercambio de ideas que hubo entre los miembros de la Comisión conviene postergar la votación de este artículo 3°. Algunas modificaciones han sido consensuadas, por ejemplo la de introducir el término "comercialmente", y otras cuestiones están todavía en análisis. Por eso, no vamos a votar el artículo 3°, pero en el ánimo de avanzar en el tratamiento del proyecto seguimos adelante y pasamos a considerar el artículo 4°: "Requisitos para el ejercicio de la actividad profesional inmobiliaria".

En discusión.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- En el artículo 4° decía que para ejercer la profesión de operador inmobiliario en todo el territorio de la República se necesita estar inscripto y matriculado en el Registro Nacional. Las correcciones eliminaron "matriculado"; no sé por qué.

SEÑOR PRESIDENTE.- La inscripción en el Registro supone el otorgamiento de la matrícula. Una cosa va con la otra; no se puede estar registrado y no estar matriculado. Entonces, no parece necesario enunciar todos los corolarios que derivan de la registración.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Entonces, estar inscripto y matriculado es lo mismo.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Una cosa es consecuencia de la otra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Por otra parte, este artículo plantea una dificultad, que es la siguiente. El artículo 3° dice que puede ser operador inmobiliario una persona física o jurídica. A continuación, el artículo 4° dice que para ejercer la profesión de operador inmobiliario hay que estar inscripto en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, etcétera. El artículo 9° crea el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios y establece los requisitos para la inscripción, pero esos requisitos son referidos, evidentemente, a personas físicas. Entonces, ¿cómo hace la persona jurídica para desarrollar la actividad de operador inmobiliario si no puede inscribirse en el Registro, lo que se dice indispensable a este efecto? Creo que acá hay un problema. Aceptamos que puede haber operadores inmobiliarios que sean personas físicas o personas jurídicas, pero todo el sistema de la inscripción en el Registro está pensado para personas físicas. Entonces, tenemos que articular una cosa y la otra, porque de lo contrario tendemos las dificultades que acabo de señalar. Creo que tendríamos que dejar este artículo 4° también en suspenso y votarlo en una futura oportunidad, cuando hayamos resuelto este problema.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Tal vez el camino para el artículo 4° pueda llegar a ser un agregado en el que contemplemos la posibilidad de que existan personas jurídicas que tengan en el marco de esa empresa un operador inmobiliario matriculado, es decir, que sea una inscripción a título personal o en representación de una persona jurídica.

SEÑOR PRESIDENTE.- Eso podría ser materia de un artículo que dijera algo así como "Para ejercer la profesión se necesita estar inscripto en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios o cumplir con lo previsto en el artículo tal", y en ese artículo tal podemos desarrollar esta otra idea, o sea cómo hace una persona jurídica para incorporar en sus cuadros a un operador inmobiliario y en qué condiciones tiene que incorporarlo para que estimemos satisfechos los requisitos de la ley. Entonces, en el artículo 4° debería haber una remisión a ese artículo, pero como todavía no lo tenemos pronto no podemos remitirnos a él.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Dejemos entonces ese "gancho" -entre comillas- hacia la remisión de un artículo que contemple ese tipo de posibilidades y aboquémonos a la redacción de ese artículo en la próxima reunión.

SEÑOR PRESIDENTE.- Entonces, queda en suspenso el artículo 4°.

En discusión el artículo 5°, "Derechos de los operadores inmobiliarios".

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- En el literal A) hay una modificación en el texto que dice: "Obtener de los clientes la aprobación previa de cualquier manifestación o documento que resulte probatorio de su forma de actuación como la firma de boletos" en lugar de "que podrán ser firma de boletos". Capaz que ya está corregido y no lo vi.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- No, está igual.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- En lugar de "Que podrán ser firma de boletos de visita", tendría que decir "como la firma de boletos de visita, boletos de reserva, encargos generales, encargos de exclusividad", y seguir igual. Es solo una modificación de redacción.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no hay otro orador anotado, me permito decir lo siguiente. Creo que la dificultad que tenemos acá es que se opta por proponer ejemplos; podemos eliminar los ejemplos y sustituirlos por un concepto. Yo propondría la siguiente redacción: "A) Obtener de los clientes la autorización fehaciente pero no sujeta a solemnidad alguna para desempeñar por su cuenta las actividades indicadas en el

artículo 3° de esta ley". El derecho que tiene el operador inmobiliario es que el cliente lo autorice de manera fehaciente: podrá ser un *WhatsApp*, un documento firmado ante escribano público, un video; tiene que ser algo fehaciente que llegado el caso se pueda presentar ante un tribunal, pero no sujeto a solemnidad alguna o a un requisito legal cuya inobservancia determine la nulidad del negocio. No estamos pidiendo ninguna formalidad especial, ni escritura pública ni cosas por el estilo; estamos diciendo que tiene que haber una expresión fehaciente de la voluntad del cliente en el sentido de autorizar al operador inmobiliario para que haga su trabajo. Me parece que ese es el punto.

Repito la redacción que propongo: "A) Obtener de los clientes la autorización fehaciente, pero no sujeta a solemnidad alguna, para desempeñar por su cuenta las actividades indicadas en el artículo 3° de esta ley".

(Apoyados)

—¿Hay algún otro comentario sobre este artículo?

(Diálogos)

—Lo que yo propuse es un sustitutivo del literal A) que tenemos en el texto que estamos considerando.

En cuanto al literal B), quisiera que me explicaran qué se quiere decir con esto de "así como las ofertas del negocio encomendado"; no entiendo el concepto. El literal B) de este artículo 5°, que tiene que ver con los derechos del operador inmobiliario, dice: "Solicitar por escrito información sobre las características del inmueble, que contenga información que acredite la titularidad de este, así como las ofertas del negocio encomendado". Eso es lo que no entiendo.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Creo interpretar en el literal B) que refiere a la solicitud de información registral ante organismos públicos. Dice: "Solicitar por escrito información sobre las características del inmueble, que contenga información que acredite la titularidad de este". Me imagino que eso refiere a información registral.

Asumo que la parte final que dice "así como las ofertas del negocio encomendado" tiene que ver con recibir las ofertas de forma fehaciente a través de algún tipo de documentación o medio que lo acredite, aunque no es claro. Entiendo que la primera parte refiere a la información registral, pero "así como las ofertas del negocio encomendado" no lo interpreto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Pienso que "solicitar por escrito" refiere al cliente. Cuando alguien va a encomendarle al operador inmobiliario que se dedique a tratar de vender determinado inmueble, el operador inmobiliario tiene derecho a decirle: "Bueno, señor, pero usted tráigame información que acredite que usted es dueño de esto que quiere que yo venda". No es información que se pide al Registro, sino al cliente. De pronto podríamos decir que "se solicite al cliente información", etcétera. No veo por qué la solicitud tiene que hacerse por escrito; tendría que decir "solicitar al cliente información escrita". Lo que tiene que ser escrito para que conste fehacientemente es la información que el cliente da sobre las características del inmueble, así como su titularidad. Propongo eliminar la parte final, "así como las ofertas del negocio encomendado", porque no sabemos a ciencia cierta qué quiere decir.

¿Cómo quedaría entonces la redacción del literal B)?

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- El literal B) diría: "Solicitar información escrita sobre las características del inmueble que acredite la titularidad de este", porque lo que se hace por escrito no es la solicitud, sino la información.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar el artículo 5°, teniendo en cuenta el cambio de redacción propuesto y aceptado por la Comisión para el literal A) y eliminando, en el literal B), la parte final, que dice: "así como las ofertas del negocio encomendado".

(Diálogos)

—El literal B) quedaría redactado de la siguiente forma: "Solicitar al cliente información escrita sobre las características del inmueble que acredite la titularidad de este".

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 5° con estas precisiones.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- ¿Y los otros literales?

SEÑOR PRESIDENTE.- No hay observaciones, salvo que alguien quiera formularlas.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Me queda una duda con respecto al literal E), que dice: "Recabar -directamente y por escrito- de las oficinas públicas estatales o paraestatales, gobiernos departamentales y bancos oficiales y privados los informes y copias de documentación necesarios para el fiel cumplimiento de su actividad".

(Diálogos)

—La duda que yo tengo es sobre este literal. ¿Qué tipo de información se le está pidiendo a los bancos? Que no sea información que no pueda conseguir el común de la gente, que no sea información especial. Esa es la duda que tengo, porque acá no se aclara.

¿Le estamos dando al operador inmobiliario más potestades que las que podemos tener cada uno de nosotros cuando va al banco?

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- En primer lugar, no sé si la señora diputada Hugo está mirando la última versión del proyecto.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- No.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Hugo).- Trabajemos todos sobre la misma, de lo contrario es muy difícil. Trabajemos sobre la versión del 6 de octubre, que es la que tenemos todos.

(Diálogos)

—La redacción que leyó la señora diputada no condice con la que tengo yo, que dice: "Recabar -directamente y previa autorización escrita del titular del bien- de las oficinas públicas estatales o paraestatales, de los gobiernos departamentales y de los bancos oficiales y privados los informes, certificados y copias de documentación necesarios para el fiel cumplimiento de su actividad".

Es decir que no vaya alguien, sin la debida, directa y previa autorización escrita del titular a pedir información bancaria, a pedir información registral, a pedir información en las intendencias donde manifiestan, a través de ese certificado, que no le interesa la compra prioritaria de la intendencia, es decir, que no ande alguien por el mundo pidiendo información sobre bienes míos sin que yo lo haya habilitado en forma directa y por escrito. Es una garantía para quien encomienda el negocio inmobiliario. Así lo interpreto yo.

Por eso "Recabar -directamente y previa autorización escrita del titular del bien- de las oficinas públicas estatales o paraestatales, de los gobiernos departamentales y de los

bancos oficiales y privados los informes, certificados y copias de documentación necesarios para el fiel cumplimiento de su actividad".

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- ¿Qué documentación se pediría en los bancos?

(Diálogos)

SEÑOR PRESIDENTE.- Perdón, señores diputados. Yo les voy a pedir que no dialoguen, porque no sabe a qué atenerse la señora taquígrafa. Vamos a mantener el orden del funcionamiento, porque este trabajo que estamos haciendo es muy útil para informar luego a la Cámara. Todas estas observaciones son muy importantes, son muy útiles y de esto tiene que quedar constancia, para lo cual tenemos que respetar el orden de funcionamiento. Quien quiera hacer uso de la palabra, la pide, la Mesa se la da y luego, se conceden interrupciones o quien desea intervenir pide, a su turno, que se le dé la palabra, si no es imposible.

Está en el uso de la palabra -creo que es lo último que yo había dispuesto- la señora diputada Hugo.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- La consulta que yo hacía es qué tipo de información se solicitaría a los bancos, que era lo que me estaba aclarando el señor diputado Echeverría.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Pido disculpas a la señora taquígrafa.

Entiendo que es toda aquella documentación que tenga vinculación con el negocio inmobiliario y que no encuadre en el secreto bancario.

Dentro del mundo de documentación que existe en el marco de un negocio inmobiliario hay información que la emiten los bancos y, obviamente, la garantía del caso para proteger los intereses de la parte que encomienda el negocio, pero también de quien realiza la actividad que tenga el respaldo de que fue debidamente encomendado, es este literal E) del artículo 5°.

SEÑOR PRESIDENTE.- El operador inmobiliario actuará con autorización de su cliente. Eso que estamos llamando ahora "autorización", en términos jurídicos es un poder: "Lo habilito a actuar en mi nombre y a pedir información en mi nombre"; es un poder. Yo creo que esto es en rigor innecesario, porque se aplican las normas generales en materia de negocio de apoderamiento. Si yo tengo un poder de mi cliente, puedo ir y decir: "En nombre de fulano de tal, del cual soy apoderado, pido que me den esto y aquello". Por supuesto, no voy a poder pedir más de lo que podría pedir mi poderdante, porque yo actúo por él. Creo que esto, en rigor, es innecesario, pero es una forma de -esperamos- facilitarle la gestión al operador inmobiliario para que el empleado bancario que lo atiende en la baranda no dude y, eventualmente, el operador inmobiliario pueda mostrarle el texto de la ley y decirle: "Mire: acá tengo la ley que me autoriza; acá tengo la autorización que me da mi mandante; pido que me den información sobre esto y sobre aquello". Me parece que no es más que eso.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

—Se va a votar el artículo 5° con las precisiones que resultan de las deliberaciones precedentes.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En discusión el artículo 6°; referido a las obligaciones de los operadores inmobiliarios.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Quiero hacer una consulta.

El literal D) decía: "D) Regular sus derechos y obligaciones con el comitente por el contrato de mediación que celebren mediante documento, correo electrónico o cualquier otra forma de comunicación idónea que pueda ser utilizada como medio de prueba escrito". Quisiera saber por qué se eliminó la palabra "escrito".

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Para *aggiornarnos* a formas como el *WhatsApp*, porque un mensaje de audio por el que yo te encomiendo algo es una prueba fehaciente y no es por escrito.

SEÑOR PRESIDENTE.- Yo tengo otras preguntas sobre este artículo 6°.

El literal B) dice: "Prestar sus buenos oficios para asegurar a sus clientes el mejor goce de sus servicios antes y durante la contratación". Francamente, no entiendo qué quiere decir esto. ¿Que sea algo distinto de desarrollar su actividad en forma profesional?

Estoy planteando estas dudas -que no son cuestionamientos, son dudas- porque no entiendo el alcance de lo que se quiere decir.

En el literal C) dice: "Inspeccionar el inmueble objeto de la contratación de forma tal de dotar de identidad a la oferta relacionada con el mismo". No entiendo qué quiere decir "dotar de identidad a la oferta".

Y en el literal G) dice: "Proporcionar información veraz que facilite a los destinatarios el acceso a los productos ofrecidos, en especial el precio, la forma y los medios de pago admitidos". Ese giro también me genera dudas. No entiendo qué quiere decir: "facilite a los destinatarios el acceso a los productos ofrecidos". Si es una cuestión de redacción nada más, puedo proponer alguna alternativa, pero quizás yo no estoy entendiendo lo que se quiere decir y por eso planteo las preguntas.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Asumo que el literal B) es sobreabundante, porque es un mandato de buena fe que queda implícito desde el momento en que para quienes actúan de mala fe hay sanciones. No creo que aporte nada en particular, porque "prestar buenos oficios para asegurar a los clientes el mejor goce de sus servicios antes y durante la contratación", es una fórmula muy genérica que, en definitiva, es una exhortación de buena fe. No creo que tenga mayor sentido. Tampoco creo que afecte; me parece que es un mandato nada más.

Con respecto al literal C) "Inspeccionar el inmueble objeto de la contratación de forma tal de dotar la identidad a la oferta". Me imagino que cuando habla de identidad, habla de una descripción específica. Estimo que es la descripción que se hace a veces en páginas webs de inmobiliarias. Más que "identidad" creo que el término sería la "individualización" de un inmueble. No creo que el término "identidad" sea del todo correcto o el óptimo, pero me parece que -opinión personal- va en función de ese sentido.

El literal G) dice: "Proporcionar información veraz que facilite a los destinatarios el acceso a los productos ofrecidos [...]". Me imagino que "destinatarios" hace referencia a los eventuales clientes, pero desconozco el sentido de este artículo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Yo propondría eliminar el literal B), que me parece que no agrega nada; utiliza una expresión que es de uso frecuente en materia internacional cuando se habla de que la forma de solución de controversias apelará a los buenos oficios de terceros, negociaciones diplomáticas, etcétera. Me parece que acá no agrega nada y podemos prescindir perfectamente de este literal.

En cuanto al literal C) pienso que tenemos que buscar otra manera de decir esto -estoy pensando en voz alta-, como por ejemplo: "Inspeccionar el inmueble objeto de la contratación de forma tal de describirlo precisamente en la oferta que del mismo se haga". Creo que "dotar de identidad" tenemos que sustituirlo por "descripción" o "describir"; esa me parece que sería la expresión apropiada.

En lo que tiene que ver con el literal G), si entendí bien el sentido de esto propondría una redacción que dijera: "Proporcionar información veraz a los potenciales interesados en los productos ofrecidos, en especial en lo atinente al precio, la forma de pago y los medios de pago admitidos". Estamos hablando de eso; los destinatarios a acceder a los productos serían los potenciales interesados. Lo podríamos decir así: "Proporcionar información veraz a los potenciales interesados en los productos ofrecidos, en especial en lo atinente al precio, las formas de pago y los medios de pago admitidos".

Si les parece, podríamos aprobar el artículo 6° de esta manera, habiendo eliminado el literal B), con la nueva redacción propuesta para el literal G) y votando el literal C) en el entendido de que en una próxima ocasión ajustaremos su redacción para que exprese mejor lo que entendemos que quiere decir.

Propongo que el literal G) diga: "Proporcionar información veraz a los potenciales interesados en los productos ofrecidos, en especial en lo atinente al precio, las formas de pago y los medios de pago admitidos".

La Secretaría me sugiere, yo creo que atinadamente, que la votación del artículo 6° se haga previo desglose del literal C) que queda para considerar en ulterior oportunidad. Si estamos de acuerdo, votamos así.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- ¿Por qué?

SEÑOR PRESIDENTE.- Para buscarle un giro distinto y encontrar otra manera de decir "dotar de identidad". Se puede decir: "aportar una descripción precisa del inmueble" o lo que fuere. Dotar de identidad es algo que conocen los que practican el oficio, pero para el lector común de la ley no quiere decir nada.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Me permito sugerir que en el literal C) se sustituya "dotar de identidad" por "individualizar". Entonces diría: "Inspeccionar el inmueble objeto de la contratación de forma tal de individualizarlo".

SEÑOR PRESIDENTE.- Vamos a votar entonces el artículo 6° eliminando el literal B), sustituyendo el texto que estamos considerando por la nueva redacción propuesta por el señor diputado Echeverría y sustituyendo el literal G) por la redacción que la mesa propuso hace un rato y ha reiterado.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Entonces, quedaría: "Inspeccionar el inmueble objeto de la contratación de forma tal de individualizarlo". De hecho, creo que esa es la fórmula que utilizan los escribanos cuando se trata de propiedad horizontal -utilizan el término "individualización"-; esto lo digo sin querer meterme en campos notariales.

(Diálogos)

SEÑOR PRESIDENTE.- En discusión el artículo 7°, "Prohibiciones".

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Nuevamente quiero consultar, porque para este artículo tampoco fueron tomadas en cuenta las propuestas de las franquicias.

SEÑOR REPRESENTANTE ECHEVERRÍA (Diego).- Creo que hemos avanzado bastante en este proyecto de ley y me voy a permitir sugerir un tema que es más de fondo que de forma. Votemos hasta el artículo 6° -ya lo votamos- y en el correr de los próximos días lleguemos a un acuerdo sobre el criterio que vamos a adoptar con relación a las incorporaciones, porque tiene que ser aplicable tanto a los aportes últimos como a los de las varias instituciones. Acá tampoco estamos tomando en consideración artículos o consideraciones al proyecto original que llevaron adelante los rematadores o los administradores; nos estamos remitiendo permanentemente a la misma fuente de modificaciones.

Está bueno que hayamos votado hasta acá. Pongámonos de acuerdo en ese criterio mediante conversaciones informales en los próximos días porque, si no, vamos a reeditar la discusión -en el buen sentido- que hemos tenido en cada uno de los artículos respecto de estos aportes.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Mesa entiende que, sin que sea necesario o preceptivo de ninguna manera referirse a una fuente determinada de propuestas de redacción alternativa, cualquier miembro de la Comisión puede siempre, en todo momento, hacer las propuestas que entienda del caso; esa es la única forma de trabajar sobre el articulado.

¿La diputada Hugo desea formular alguna propuesta específica con relación a este artículo 7°?

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Quería reiterar lo que dije hoy. Yo no comparto lo que dice el diputado Echeverría en cuanto a que no se tomaron en consideración algunas propuestas. Se hizo un comparativo con las propuestas, los proyectos que llegaron y las propuestas de modificaciones, pero no se hizo un comparativo con las propuestas de modificaciones que trajeron las franquicias, que fue lo último que se trajo. Entiendo que algunas cosas son innecesarias, pero en este proyecto que estamos discutiendo hoy hay varios artículos que también son innecesarios. Debí haberse hecho un comparativo, por eso estoy planteando que hay propuestas que no fueron consideradas y probablemente muchos no las tuvieron.

Estoy de acuerdo en parar acá y continuar la próxima reunión, inclusive para que todos podamos leer las sugerencias que nos hacen. Siempre hemos hecho comparativos con las sugerencias que traen las delegaciones que nos visitan.

SEÑOR PRESIDENTE.- Sin duda, el comparativo es una herramienta de trabajo útil, pero de ninguna manera es indispensable, sobre todo cuando los miembros de la Comisión tenemos en nuestro poder las propuestas que fueron distribuidas oportunamente. En nosotros está traer a colación las propuestas que nos parecen relevantes o no traer las que no nos lo parecen. Si consideran, para mejor desarrollo del trabajo de la Comisión, que sería bueno encargar a la Secretaría un comparativo que incorpore las propuestas hechas por estas personas -no recuerdo ahora el nombre de la sociedad que las agrupa- o sociedades a las que se está refiriendo la diputada Hugo, lo encargamos y continuamos en la próxima reunión con el tratamiento del proyecto.

¿Están de acuerdo?

(Apoyados)

—Bien, así se procede.

Pasamos a la consideración del asunto que figura en segundo término del orden del día: "Artículo 11 de la Constitución de la República (Ley interpretativa)". A los efectos de tratar este proyecto vamos a pedir a uno de sus proponentes, el señor diputado Lust, que comparezca. Propongo hacer un intermedio de cinco minutos para avisarle al diputado y recibirlo en la Comisión a fin de que nos dé su informe sobre el proyecto que presentó.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

La Comisión pasa a intermedio.

(Es la hora 11 y 38)

—Continúa la reunión.

(Es la hora 11 y 49)

(Ingresa a sala el señor representante Eduardo Lust Hitta)

—La Comisión da la bienvenida al señor diputado Eduardo Lust, uno de los firmantes del proyecto de ley que figura en el segundo punto del orden del día de la Comisión y atañe a la interpretación de lo dispuesto por el artículo 11 de la Constitución de la República. Lo hemos invitado en cumplimiento de las disposiciones reglamentarias pertinentes y le ofrecemos la palabra para que se refiera al proyecto al que acabo de aludir.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Agradezco a la Comisión el que me hayan invitado tan rápidamente; es un buen gesto.

El diputado Zubía me dijo que tenía compromisos personales y no podía asistir.

Voy a tratar de no robarles mucho tiempo, sobre todo por la hora.

El tema que inspiró este proyecto es el siguiente: creemos que la Constitución uruguaya es un texto bien escrito. Tiene una cantidad de artículos -no los voy a enumerar; solamente voy a citar algunos como ejemplo- que el constituyente escribió de forma tal que nunca pierden vigencia; pueden ser de hace doscientos años. Parecería que se mandató al legislador diciendo: "Bueno, yo hice este texto en el año treinta o en el año treinta y cuatro y usted resuélvalo según las necesidades de su momento"

Hay un artículo del año treinta y cuatro que dice: "El Estado dará asilo a los indigentes o carentes de recursos suficientes". Esa es una norma genérica que nunca se va a cambiar porque los gobiernos han inventado formas de asistir a estas personas. Hoy podríamos decir que no se habla de indigentes ni de carentes de recursos suficientes, pero podemos encontrar a esas personas durmiendo en la calle por las noches, atendándose en los planes del Mides, etcétera.

Hay otro artículo que dice: "El Estado combatirá por medio de la ley los vicios sociales". Durante muchos años el Estado pensó que la marihuana era un vicio y que había que combatirla prohibiéndola. Eso era correcto, hasta que llegó un momento en que el Estado consideró que se debía combatir legalizándola, lo que también está bien.

Si un artículo dice: "La Cámara de diputados se compone de noventa y nueve miembros" ahí no hay discusión, y si otro dice que para ser presidente de la República hay que tener treinta y cinco años de edad, tampoco. Yo diría que casi las dos terceras partes del texto está tan bien escrito que nunca va a perder vigencia; esa es mi postura.

"El cuidado y la educación de los hijos para que estos alcancen su plena capacidad corporal es un deber y un derecho de los padres", esa es una norma genérica y a lo largo de decenas de años nosotros hemos legislado respetándola.

"Todos los habitantes tienen derecho a gozar de una vivienda decorosa. La ley propenderá a asegurar [...]", o sea, buscará los remedios. A lo largo de los años hemos creado el Banco Hipotecario, la Agencia Nacional de Vivienda, Mevir, el cooperativismo, etcétera, buscando eso.

Con relación a este artículo 11, que habla del allanamiento nocturno, pienso que pasa lo mismo. El constituyente del treinta, en el contexto de una ciudad en la que no existía seguridad ninguna, que un año atrás había estado sometida a un régimen monárquico que se caracterizaba por no respetar no solamente el hogar, sino a nadie, en la que no existían los adelantos de la energía eléctrica, puso ese artículo que para mí es muy bueno, que le da casi un carácter religioso al hogar. Dice que nadie puede entrar en él de noche sin el consentimiento de su jefe -hoy esa es una discusión, pero la palabra jefe tiene múltiples acepciones- y que de día solo por orden expresa del juez competente; le faltó decir "o por consentimiento de su jefe", lo que es obvio.

Este es nuestro razonamiento y no tiene por qué ser compartido. Hay un artículo que dice que los contratos que el Estado celebre con potencias extranjeras deben pasar por el Parlamento -las potencias extranjeras de 1830 eran el reino de Gran Bretaña, el reino de España, el reino de Holanda, en cambio hoy potencias extranjeras son la FIFA y otras empresas; el concepto ha cambiado un poco- ; se podría leer que ese artículo nos habilita a revisar algunos contratos, pero siempre estamos en el régimen de las interpretaciones, que son todas válidas porque son opiniones. |Legisladores que nos precedieron tentaron y fracasaron en legalizar o habilitar el allanamiento nocturno mediante proyectos de ley, algunos de los cuales no prosperaron por reformas constitucionales que fueron rechazadas. Inclusive, nosotros sostenemos que en la ciencia del Derecho Constitucional, cuando se hace una consulta popular, para volver a tratar el tema, hay que esperar una generación. Ese es un tema académico; no hay derecho positivo que lo diga. En el mundo era algo que se sostenía, pero no había ejemplos. El ejemplo lo dio Uruguay en 2010, cuando consultó sobre la Ley de Caducidad. Ya había consultado sobre esto en 1989, pero el cuerpo electoral rechazó su derogación. Esperó una generación -sin proponérselo, pero de hecho sucedió- y en 2010 consulta al cuerpo electoral. Curiosamente, el partido político que promovía su derogación gana las elecciones, pero pierde el plebiscito. Eso nos da a entender que el elector uruguayo es una persona que piensa el voto, porque le dio la victoria al presidente Mujica, pero votó en contra del plebiscito.

En este tema -para no contradecirnos con esa teoría, que nosotros creemos es cierta- lo que hicimos con el doctor Zubía fue una investigación acerca de por qué habían perdido los plebiscitos que promovían o liberaban el allanamiento nocturno, que era el del doctor Larrañaga y el proyecto del senador Bordaberry. Según información -que no es científica, pero sí proveniente de encuestas-, lo que hizo fracasar esos plebiscitos fue, en el caso del senador Larrañaga, la creación de la policía militarizada, que tuvo un 75 % de rechazo en el cuerpo electoral. Sin embargo, el allanamiento nocturno, según las encuestas de la época, tenía solamente un 25 % de rechazo en el cuerpo electoral. Eso es discutible, como todas las encuestas.

En virtud de esos antecedentes y de que nosotros no nos contradecimos a sí mismos -porque cuando se planteó el allanamiento nocturno, los proyectos eran mucho más ambiciosos, ya que trataban más temas que el allanamiento nocturno, si no, en lo personal, yo no hubiera presentado un proyecto interpretativo cuando sostengo que hay

que esperar una generación- presenté este proyecto, porque me convencí de que esos proyectos incluían otros temas además de este.

¿En qué consiste nuestro proyecto? En la interpretación de la palabra "hogar", o sea, ¿qué era un hogar en 1830 y qué puede ser un hogar en 2023? Claramente, el hogar del constituyente de 1830 era otro. Incluso en los apuntes de Ellauri -que fue el líder de la reforma- se habla de que la palabra "hogar" viene de fuego, de hoguera en torno a la cual las familias se reunían en invierno para calefaccionarse, y durante todo el año para cocinar sus alimentos, y que prácticamente era el único ambiente de la casa donde existía iluminación por el fuego, faroles o velas. Entonces, para evitar ese atropello que venía de la monarquía se le dio ese texto que todas las constituciones han repetido, inclusive con muy pequeñas variantes, y que se ha mantenido.

Nosotros creemos que hoy, en 2023, el concepto de hogar cambió. Por ejemplo, esto, claramente, no es un hogar. Todos los galpones que rodean al Palacio no son hogares, es decir que hay miles de inmuebles en el Uruguay, todos los inmuebles rurales, sin excepción, excepto la vivienda o la casa habitación del inmueble, no son hogares; todos los establecimientos comerciales, *shoppings*, estadios deportivos, aeropuertos, es decir, hay miles y miles de inmuebles en los cuales la policía entra de noche si quiere, sin problema alguno, porque no hay jefe que tenga que dar su consentimiento y porque claramente no son hogares.

Lo que nosotros hicimos, partiendo de ese razonamiento que tiene cierta lógica -aunque puede no ser compatible-, fue definir lo que entendemos por "hogar". Entonces, a ese hogar, sin violentar el texto de la Constitución, lo seguimos protegiendo y decimos que la Constitución, en su artículo 11, le da un *status* jurídico especial.

La Constitución también dice en el numeral 20) del artículo 85 que la Asamblea General -sin perjuicio de las competencias de la Suprema Corte de Justicia que interpreta la Constitución cuando tiene que declarar una ley constitucional o no-, puede hacer una interpretación de la Constitución aprobando leyes interpretativas, o sea que la herramienta la tenemos a texto expreso.

En el artículo 2º, nosotros transcribimos lo mismo en cuanto a que el hogar es sagrado, etcétera, y agregamos: "cualquiera sea la naturaleza jurídica del vínculo de las personas [...]", porque el que era jefe de hogar en 1830 hoy puede ser un arrendatario, un propietario, un comodatario, un ocupante precario, un promitente comprador; cualquiera adquiere la calidad de jefe de hogar, no es necesariamente el varón -como se pensó en el treinta- ; hay cientos y miles de hogares al mando de mujeres, madres solteras, personas divorciadas, etcétera. Entonces, nosotros definimos la palabra "hogar", y sostenemos que cuando es un hogar no se puede ingresar, respetando la Constitución.

Luego decimos lo que no constituye hogar. Ponemos que un bien inmueble no constituye un hogar, basándonos en la definición que damos de hogar, que es el sitio en el cual viven, moran o residen una o más personas que constituyan una familia o núcleos familiares, en el que desarrollan una vida privada de naturaleza familiar en un ámbito de intimidad y reserva. Es una definición de hogar que también es discutible, pero válida; eso es el hogar.

El inmueble que contenga a un grupo humano adentro y que no tenga este perfil de ser un lugar de convivencia permanente, de intimidad, reserva, que sea el núcleo familiar en cualquiera de las formas de las familias admitidas hoy, es un inmueble que para nosotros no es un hogar. Entonces decimos: "Si el bien inmueble no constituye un 'hogar' en virtud de la definición que antecede y sin que la enumeración que a continuación se realiza se interprete taxativamente, no lo serán los: establecimientos comerciales en

general, inmuebles casa habitación o apartamentos en situación de abandono o similares, en situación ruinosas o análogas, deshabitadas, galpones, locales industriales, [...] terrenos baldíos", y en general cualquier inmueble que no esté acorde a esa definición.

Luego decimos: "También se podrá ingresar durante la noche" -a los inmuebles- "pero siempre con orden judicial escrita y expresa de Juez competente, si en el bien se realizan actividades de depósito, almacenamiento, compraventa, venta, tráfico, narcotráfico, suministro, comercio ilícito de drogas, sustancias estupefacientes, sicotrópicos [...]"; es decir, definimos todas las características de la droga, lo que hace que este proyecto no permita entrar a un hogar, por ejemplo, porque viva una persona que libró cheques sin fondos, que comete un delito, pero esa no es nuestra intención. O sea, no se puede entrar por cualquier delito

Creemos que la policía hace inteligencia. Todos sabemos que dicen que los comisarios saben dónde están todas las bocas. En virtud de esa inteligencia pueden detectar que ahí se realiza una actividad vinculada al narcotráfico. Si eso es así, si la información policial hace ese descubrimiento, deberá comunicarse con el fiscal penal competente -eso lo establece el literal C) del artículo 3º-, y el fiscal le presentará al juez letrado la prueba que tenga o incluso la prueba indiciaria para obtener la orden; el juez actuante juzgará si las pruebas son suficientes. Si no lo son, rechazará el pedido de allanamiento nocturno; si considera que son suficientes, librará la orden de allanamiento, con las formalidades que tiene cualquier orden de allanamiento.

En el literal D) establecemos que tiene que decir el día y la hora en que se va a realizar y termina diciendo: "A los efectos de la protección del derecho constitucional objeto de esta norma y brindar las garantías pertinentes, el Fiscal que la solicitó" -cuando ustedes inviten a los jueces seguramente se van a pronunciar en contra, pero es legítimo que lo hagan; esto puede llevar un largo proceso y tal vez no se apruebe, pero es un proyecto más- "y el Magistrado que libró la orden de allanamiento, deberán hacerse presentes en el lugar [...], conjuntamente con las fuerzas de seguridad pública." También dice que si necesita auxilio de un funcionario del Poder Judicial, también lo puede solicitar para constatar y comprobar una vez que ingrese, si esa prueba que se le concedió era o no lo que parecía ser.

En caso de no ajustarse a esa situación descripta, el magistrado deberá disponer la suspensión de la diligencia ordenada, sin perjuicio del problema emocional que le va a causar a esa familia llegar a las 10 de la noche, a la 1 de la mañana o a las 3 de la mañana un juez, un policía, un fiscal y tres camionetas diciendo: "Discúlpeme, pensé que acá se vendía esto"

Todo es discutible, pero es la única manera que nosotros encontramos de -aparentemente- satisfacer un reclamo que el Ministerio del Interior viene haciendo de que le facilitaría enormemente -según dice el ministro; yo no conozco en detalle cuánto sería esa facilitación- tener esa herramienta. Tiene las otras herramientas que ya todos conocen, pero según ellos esta herramienta es clave no solamente para realizar los allanamientos, sino que puede servir como una posibilidad que desaliente a las personas que quieren hacer esa actividad, sabiendo que les podría suceder esto que hoy está encubierto.

Esa es la intención. Cumplimos con la Constitución, porque es una ley interpretativa. No traicionamos el concepto de la ciencia, porque este tema puntual nunca fue objeto, solo él, de una consulta, sino que estaba dentro de un paquete que se rechazó.

La investigación que hicimos nos indica que en el paquete esto era lo más admisible; eran las otras medidas las que la ciudadanía rechazó. Se trata de un texto que

se aprueba por una mayoría simple en el Parlamento; no necesita mayoría especial ni nada por el estilo. Sin embargo, nosotros sabemos que, a la brevedad, la coalición va a presentar un proyecto de reforma constitucional que iría casi en la misma línea, pero modificando la Constitución por un procedimiento establecido en el literal B) del artículo 331, que establece que no se puede presentar si no va acompañada de cincuenta y dos firmas. Es decir, si no hay cincuenta y dos legisladores que firmen el proyecto, este no entra. En la coalición son más de cincuenta y dos legisladores, posiblemente las consigan, pero el texto tiene que conseguir la aprobación de cincuenta y dos firmas, no en el Plenario, como puede ser cualquier ley o incluso un procedimiento de reforma constitucional, llamado ley constitucional, que es presentada por un legislador y en el Plenario tiene que conseguir los dos tercios de cada Cámara. Ese otro proyecto va a ir por un camino en el cual cincuenta y dos legisladores tienen que firmar la reforma y se presenta directamente a la Presidencia de la Asamblea General, que es quien la envía a la Corte Electoral. Por tanto, no pasa por el Parlamento.

Nosotros creemos que lograr las cincuenta y dos firmas puede tener cierta dificultad. Hablamos con el anunciado autor de la medida, el senador Camy, y nos dijo que tenía ciertas complejidades, no solo el texto sino el hecho de lograr las cincuenta y dos firmas; que esto podría ser algo complementario, más inmediato, de ser aprobado, y que no estaba mal visto. Por lo menos eso surgió en la conversación personal que mantuvimos con él.

Esto es simplemente lo que quería agregar. No los quiero distraer. Creo que el texto es claro y la intención es la que expresé.

Gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- Gracias, señor diputado.

¿Alguien quiere formular alguna pregunta?

Yo creo haber entendido la exposición, pero para que quede absolutamente claro lo que considero el meollo del asunto. Si entendí bien, el proyecto viene a decir que aunque exista un hogar con las características que en el texto se establecen, es decir, un hogar donde vive -supongamos- una familia, pero allí mismo se desarrollan actividades propias de lo que llamamos narcotráfico, se podrá practicar un allanamiento nocturno. ¿Es así?

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Sí; eso es.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no hay preguntas, le agradecemos al señor diputado Lust su comparecencia. La Comisión se abocará oportunamente al estudio y tratamiento del proyecto.

Muchas gracias.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Muchas gracias por la invitación y por escucharme.

(Se retira de sala el señor representante Eduardo Lust Hitta)

SEÑOR PRESIDENTE.- Propongo, para realizar la instrucción del asunto, que solicitemos informe sobre esto a las cátedras de Derecho Constitucional de las facultades de derecho habilitadas en el país: la Facultad de Derecho de la Universidad de la República, de la Universidad Católica y de la Universidad de Montevideo, etcétera.

Les pediremos informe por escrito. Después, si consideramos necesario pedir que concurra algún catedrático a dialogar con la Comisión, lo invitaremos. Pero, en primera instancia, lo pediremos por escrito.

¿Estamos de acuerdo en que así vamos a proceder?

(Apoyados)

—No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.

~~=~~