

Ley Nº18.219

DEUDORES AGROPECUARIOS

RÉGIMEN DE CANCELACIÓN DE CREDITOS

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

Artículo 1º.- República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (AFISA), los Fondos de Recuperación de Patrimonio Bancarios creados de acuerdo a la Ley Nº 17.613, de 27 de diciembre de 2002, el Banco Hipotecario del Uruguay, la Agencia Nacional de la Vivienda y el Banco Central del Uruguay podrán aceptar, para la cancelación total o parcial de los créditos otorgados en el sector agropecuario de los que sean actualmente titulares, la dación en pago por parte del deudor del inmueble del cual sea titular y la posterior ocupación por éste de dicho inmueble en el marco de un contrato de arrendamiento o de crédito de uso operativo.

Dicha transacción podrá ser realizada directamente o actuando a través de un fideicomiso creado al efecto, en el marco de la Ley Nº 17.703, de 27 de octubre de 2003.

Artículo 2º. Será de aplicación el régimen previsto en la presente ley cuando se cumplan acumulativamente los siguientes requisitos:

- A) Que se trate de deudores que desarrollen, a la fecha de dación en pago del inmueble, actividades que se encuentren comprendidas en el régimen del artículo 3º de la Ley Nº 17.777, de 21 de mayo de 2004.
- B) Que el inmueble, a ser dado en pago, sea el asiento total o parcial de la explotación agropecuaria del deudor.
Que los créditos, a ser total o parcialmente cancelados con la dación en pago, hubieran sido otorgados con anterioridad al 31 de diciembre de 2002, y se encontraran total o parcialmente vencidos al 31 de diciembre de 2004 y no hubiesen sido regularizados con posterioridad a esa fecha.
- C)

- D) Que el acreedor por el crédito, a la fecha de la dación en pago, fuera alguna de las entidades mencionadas en el inciso primero del artículo 1º de la presente ley, o un fideicomiso del cual alguna de dichas entidades fuera fideicomitente.
- E) Que el monto total de la deuda de capital al 31 de diciembre de 2004, calculada de acuerdo a las "Pautas para el Tratamiento de las Deudas Vencidas" del Banco de la República Oriental del Uruguay de setiembre de 2005, no supere la suma de US\$ 250.000 (doscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en otras monedas.
- F) Que los deudores sean los únicos propietarios, con precio totalmente integrado, de los inmuebles a ser dados en pago o que la dación sea consentida por los restantes copropietarios, y que dicha dación en pago recaiga sobre la totalidad del inmueble.
- G) Que la dación en pago se realice en el marco de una operación por la cual el deudor continúe con la explotación del mismo inmueble, o de parte del mismo, mediante un contrato de arrendamiento o de crédito de uso operativo.

Artículo 3º. En las situaciones previstas en el artículo anterior, cuando alguna de las entidades mencionadas en el inciso primero del artículo 1º de la presente ley, o fideicomisos creados por éstos, tengan primera hipoteca sobre el inmueble del deudor o cuando sean primeros embargantes del deudor, y el crédito sea superior o igual al valor del bien, la dación en pago del inmueble por el deudor producirá, de pleno derecho y por imperio de la ley, la cancelación de todos los gravámenes, embargos e interdicciones que afectaren el bien dado en pago, que sean anteriores a la fecha que se concrete la dación. El acreedor deberá comunicar esta circunstancia a los tribunales actuantes y a los registros públicos, a los efectos de que los mismos tomen nota de dicha circunstancia.

Se entenderá que el crédito es superior al valor del bien ofrecido en dación cuando el monto total del crédito, actualizado a la fecha de presentación del deudor a ofrecer la dación en pago, superare el valor del bien de acuerdo a una tasación de mercado realizada especialmente por la Dirección Nacional de Catastro.

Cuando el monto del crédito fuera inferior al valor del bien, para que se produzca el efecto de cancelación de los gravámenes, embargos e interdicciones que se establece en este artículo, será necesario contar con el consentimiento de los acreedores que tengan segunda o ulteriores hipotecas y de la totalidad de los acreedores embargantes que lo siguieran en el orden de los embargos.

Artículo 4º. A solicitud de alguna de las entidades mencionadas en el inciso primero del artículo 1º de la presente ley, o de los fideicomisos creados por éstas, el Instituto Nacional de Colonización (INC) podrá constituirse en fiador solidario frente a dichas entidades o a los fideicomisos creados por éstas, por las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento o de crédito de uso operativo, contraídas por los deudores que hubieran acordado con dichos acreedores la dación en pago en los términos previstos en esta ley.

Cuando el INC hubiera pagado los adeudos de sus afianzados por no haberlo hecho el deudor principal, tendrá la facultad de desalojar al deudor del inmueble que ocupara y tomar posesión del mismo, subrogándose en todos los derechos y obligaciones al deudor sustituido, siguiendo a tales efectos el

procedimiento previsto por el Decreto-Ley N° 14.384, de 16 de junio de 1975 y sus modificativas para el desalojo del arrendatario mal pagador.

En estos casos, la sentencia definitiva de desalojo dispondrá la inscripción de la sustitución del INC por el arrendatario o el usuario en el registro correspondiente.

Artículo 5º. En los contratos de arrendamiento o de crédito de uso operativo que se celebren en el marco del régimen previsto en esta ley, el plazo máximo será de veinte años.

Artículo 6º. En los contratos de arrendamiento que se pacten en el marco del mecanismo previsto en esta ley, el precio del arrendamiento anual inicial no superará el 3% (tres por ciento) del valor de mercado del campo arrendado, establecido de acuerdo al inciso segundo del artículo 3º de la presente ley. Este podrá ser actualizado según la variación de índices de precios de productos mayoristas, calculados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en la moneda correspondiente a la que se haya fijado el arrendamiento.

Artículo 7º. En los contratos de crédito de uso operativo celebrados en el marco de la presente ley, el saldo final a pagar por el usuario cuando ejerce la opción de compra, no podrá exceder, a la fecha del contrato, del 50% (cincuenta por ciento) del valor de mercado, fijado éste de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 3º de la presente ley.

Artículo 8º. Los contratos de crédito de uso sobre inmuebles rurales, comprendidos en la presente ley, destinados a la actividad agropecuaria tendrán el mismo tratamiento tributario que los arrendamientos rurales.

Artículo 9º. Los fideicomisos que sean creados o estructurados en el marco del régimen establecido por la presente ley estarán exonerados de toda obligación tributaria que recaiga sobre su constitución, su actividad, sus operaciones, su patrimonio y sus rentas. Estarán igualmente exoneradas de todo tributo las transferencias de bienes inmuebles que realice el deudor al fideicomiso por concepto de dación en pago, así como las que realice luego el fideicomiso al usuario del crédito de uso operativo, en caso de ejercicio por éste de la opción de compra que le confiere el contrato.

Las prestaciones realizadas al fideicomiso por los arrendatarios y los usuarios de créditos de uso operativos serán gastos deducibles para quienes sean sujetos pasivos del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE) y las obligaciones mantenidas con el fideicomiso serán pasivos deducibles para el Impuesto al Patrimonio.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 5 de diciembre de 2007.

ENRIQUE PINTADO, Presidente. Marti Dalgarrondo Añón, Secretario.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS MINISTERIO DE GANADERÍA, AGRICULTURA Y PESCA

Montevideo, 20 de Diciembre de 2007.

Cúmplase, acúsese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos.

Dr. TABARÉ VÁZQUEZ DANILO ASTORI. JOSÉ MUJICA.

Montevideo, Uruguay. Poder Legislativo.