

## *el leasing como instrumento para el financiamiento del sector agropecuario*

*Rodolfo Nin*

---

El presente artículo está destinado a resaltar algunas de las principales características del contrato de Leasing evaluando su posible aplicación al sector agropecuario, dado los atributos que este instrumento posee para ser utilizado como un sistema de financiamiento.

El contrato de Leasing en el Uruguay está regulado por la ley N° 16.072 de octubre de 1989, y modificado por las leyes N° 16.205, N° 16.320, y por la ley de inversiones N° 16.906.

En el inciso 1° del artículo 1 de la ley 16.072, con la redacción dada por la ley 16.205 se define al contrato de crédito de uso "como el contrato de crédito por el cual una institución financiera se obliga frente al usuario a permitirle la utilización de un bien por un plazo determinado y el usuario se obliga a pagar por esa utilización un precio en dinero abonable periódicamente". Aparece así el primer carácter del leasing como fuente de financiación lo que naturalmente conduce a calificarlo como un contrato de crédito. El leasing es un sistema de financiación que se proyecta jurídicamente en un contrato de crédito.

En el mensaje que acompañó el proyecto de ley de Leasing remitido por el Poder Ejecutivo al Parlamento en el año 1988 ya se señalaba que: "se procura así dar soluciones a los empresarios que ya endeudados no tienen posibilidades de aumentar su producción por falta de capital de inversión para modernizar y ampliar sus máquinas y bienes..."

Sin perjuicio que la aplicación práctica del instituto haya ido gestando otras modalidades, las variantes más importantes del leasing son dos: leasing operativo y leasing financiero. Entre las modalidades no tan usuales se encuentra el "lease-back". En este caso el leasing recae sobre un bien que a la fecha del contrato sea de propiedad del usuario. Este bien se vende a la entidad financiera, pactándose simultáneamente una opción irrevocable de compra del bien a favor del propietario original al vencimiento del plazo del contrato. También se pacta, por el período de vigencia del contrato, la utilización del bien a quien lo vendió. Por esta utilización, el usuario paga un precio. Se trata entonces de una venta con pacto de retroventa utilizada con una finalidad de financiación por una parte y de garantía por la otra. Según la

legislación vigente el precio de recompra no puede superar el 25% del valor catastral del bien al momento de celebrarse el contrato.

Por esta modalidad, una empresa con problemas de liquidez, pero que es propietaria de los bienes inmuebles en los que desarrolla su actividad empresarial y de cuyo uso o disfrute no puede prescindir, los vende a una entidad financiera reteniéndolos en leasing, es decir usándolos mediante el pago periódico de un precio (que en la práctica es una parte del repago del crédito obtenido) y con una opción futura de compra (que es la otra parte del repago del crédito obtenido). La ventaja de este negocio está en que el usuario obtiene el importe de sus bienes inmuebles sin perder su uso. La figura contractual proporciona liquidez para el empresario y seguridad para la entidad financiera. Funcionaría bastante bien como sustitutivo de un préstamo hipotecario, con una sustancial mejora para el Banco con respecto a la capacidad de cobro. Por su parte quien accede al instrumento podría obtener un costo razonable de financiamiento y, en particular, mejorar el acceso al crédito y obtener períodos de repago extensos.

Por estas razones resulta un mecanismo idóneo y atractivo para el financiamiento del sector agropecuario tanto para re estructurar pasivos ya existentes como para otorgar nuevos financiamientos a plazos extensos.

### ***Aspectos de marco regulatorio pasibles de revisión***

La legislación vigente es bastante flexible en diversos y relevantes aspectos (es posible cancelar una deuda en un Banco con la entrega del bien, en cuyo caso se puede consecutivamente comenzar una operación de leasing; período de duración de los contratos; determinación del monto de dinero a abonar periódicamente por el usos del bien, etc.) lo que habilita a que las partes interesadas celebren acuerdos ajustados a las particularidades de cada caso.

No obstante, existen algunos aspectos que, a los efectos de potenciar el uso de este instrumento en el financiamiento de empresas agropecuarias, sería necesario estudiar las posibilidades de modificación .

Entre los principales correspondería destacar:

- En la medida en que existen dos compra ventas, el costo asociado a las mismas encarece el crédito y puede dificultarlo, por lo que deberían por tanto exonerarse de ITP las transacciones vinculadas a la aplicación de leasing de tierras.
- Como la escritura de compraventa con leasing es exactamente igual a la que corresponde a una compraventa común y además debe realizarse la

inscripción del leasing, el costo total notarial es elevado. Debería por tanto estudiarse formas de reducción de este costo.

- El Art. 7 de la ley vigente establece que la inscripción en el registro caduca cada 5 años. Esta cláusula no tendría sentido si el contrato original es de mayor longitud por lo que debería corregirse.
- El Art. 11 de la misma ley autoriza al Banco a vender el contrato sólo a intermediarios financieros y a otras empresas de giro exclusivamente financiero, especialmente autorizadas por el BCU para la celebración de este tipo de contratos. Los títulos de propiedad de la tierra en posesión por los bancos son bastante poco "líquidos". Debería autorizarse a venderlo a fondos, mientras el manejo operativo lo mantenga el Banco que originalmente celebró el contrato. Esto podría dotar de mayor atractivo al sistema y generar una opción de inversión para inversores institucionales.
- El Art. 5 limita el valor residual (precio de la re compra) en hasta el 25% del valor de Catastro a la fecha de celebración del contrato. Puede ser razonable la elevación de este tope a los efectos de, por un lado, darle mayor flexibilidad al sistema y, por otro, bajar el costo del pago periódico por el uso de la tierra. Sería razonable también desvincular este precio del valor catastral y referirlo al propio precio de la venta inicial para darle más realismo al sistema.
- Vinculado a lo anterior debería precisarse la interpretación jurídica del Art. 40 en su literal b que establece una cláusula de actualización del valor residual del contrato. Este tema quedaría superado de adoptarse la sugerencia del punto anterior de valorar la opción de recompra en función del valor inicial de venta.
- En la medida que los pagos periódicos por el uso de la tierra suponen la amortización del crédito concedido, es claro que el monto de la deuda se va reduciendo con el correr del tiempo. Por otra parte, existe una tendencia histórica de valorización de la tierra, estando hoy las cotizaciones deprimidas. A consecuencia de estos elementos, en el mediano plazo, el valor de la garantía otorgada (título de propiedad de la tierra) mejora con el correr del tiempo en tanto el monto de la deuda disminuye. Este hecho podría ser recogido por la normativa en materia de garantías computables pues, al generarse menores provisiones por una garantía que mejora su valor como tal, se contribuiría a bajar el costo de la operativa.