



PAGO DE ARRENDAMIENTOS - ART. 39 LEY 19.210 - INTERMEDIACION FINANCIERA

De acuerdo al Artículo 39 de la Ley de Inclusión Financiera 19.210 de 29/04/14, a partir del 1º de diciembre de 2015 (fecha dispuesta por el Decreto 142/015 de 26/05/2015) el pago del precio en dinero de todo arrendamiento, subarrendamiento o cesión de uso sobre inmuebles cuyo importe supere las 40 BPC en el año civil o su equivalente mensual, deberá cumplirse mediante acreditación en cuenta en una institución de intermediación financiera que tenga como titular al arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso.

Inmueble propiedad de más de una personas física o jurídica

Cuando el inmueble sea propiedad de más de una persona física o jurídica, la cuenta deberá tener como titular al menos a uno de los arrendadores.

Cuentas radicadas en el exterior

Cuando la cuenta se encuentre radicada en una institución de intermediación financiera del exterior, la acreditación en cuenta del arrendamiento sólo podrá realizarse mediante una transferencia electrónica de fondos.

Referente al administrador de bienes inmuebles

Se admite la participación de un administrador que actúe en la contratación y actúe en calidad de administrador realizando cobros por cuenta y orden del arrendador. Pueden actuar en calidad de administradores de bienes inmuebles aquellas personas físicas o jurídicas que hayan recibido del arrendador el encargo de administrar determinado bien inmueble. Los administradores de bienes inmuebles realizarán cobros por cuenta y orden del arrendador, debiendo realizarse la acreditación en una cuenta a nombre del administrador.

Administrador perteneciente al grupo CEDE

Cuando actúe en calidad de administrador de bienes inmuebles un contribuyente perteneciente al grupo CEDE de la DGI, se admitirán además como medios para realizar la acreditación en cuenta en una institución de intermediación financiera los cheques cruzados no a la orden a nombre del titular de la cuenta y los pagos electrónicos que tengan como destino final la acreditación en la cuenta realizados por los siguientes medios:

- a) débitos automáticos en cuentas en instituciones de intermediación financiera;
- b) débitos automáticos en instrumentos de dinero electrónico;
- c) pagos electrónicos efectuados a través de cajeros automáticos, teléfonos celulares o por internet, con fondos almacenados en cuentas en instituciones de intermediación financiera o en instrumentos de dinero electrónico;
- d) demás pagos efectuados a través de tarjetas de débito o instrumentos de dinero electrónico, incluidos aquellos cuya cobranza se realiza a través de agentes regulados y supervisados por el BCU cuya actividad principal sea la de efectuar cobros y pagos por cuenta de terceros.

El administrador podrá elegir el o los medios de acreditación en cuenta admitidos a través de los cuales efectuar la cobranza, los cuales deberán ser comunicados al deudor.

Pago de consumos, gastos comunes y otros servicios

Cuando participe en calidad de administrador un contribuyente de la DGI, los contratos podrán establecer a título expreso que el pago del arrendamiento deba realizarse conjuntamente con el correspondiente a consumos, gastos comunes y otros servicios. En estos casos el pago del arrendamiento se tendrá por cancelado únicamente cuando sea acreditado el monto total adeudado asociado al referido pago conjunto.

Nota: Para el caso del pago conjunto, el artículo 4º del Decreto 264/015 del 28/09/15 menciona expresamente a los contribuyentes CEDE de la DGI, pero la Resolución DGI 4.649/15 de 27/11/15, precisando el alcance subjetivo de la norma, también incluye a los contribuyentes NO CEDE.

Alquileres turísticos

En los arrendamientos con fines turísticos cuyo plazo no exceda los cuatro meses, que estén destinados únicamente a la habitación del turista, que se realicen en alta temporada y sean contratados por personas físicas, se admitirá que el pago en dinero se realice en efectivo, quedando obligada la parte arrendadora o el administrador que ésta determine, a depositar dicha suma en la cuenta en la cual deben acreditarse los pagos en un plazo máximo de un día hábil.

Identificación de movimientos

Las instituciones de intermediación financiera deberán suministrar a la DGI, en los términos y condiciones que ésta determine, la información relativa a los pagos realizados por los deudores, incluyendo el monto y la identificación de quien realizó la acreditación y del titular o titulares de la





cuenta.

Será responsabilidad del arrendatario y de los agentes intervinientes mencionados en el literal d) del artículo 3° del Decreto 264/15 de 28/09/15) la identificación de dichos pagos, además, las instituciones de intermediación financiera deberán permitir dicha identificación.

Nota: Todas las disposiciones sobre arrendamientos de inmuebles son válidas para subarrendamientos y cesiones de uso.

Fuente parcial: GPA-Guía Práctica del Administrador

Por Consultores Profesionales Asociados

Cr. RICARDO D. YELPO

p/Cra. Graciela Cecilia Yelpo

Estudio Notarial Machado

