



LEY DE INCLUSION FINANCIERA, VIGENCIA DEL ARTICULO 39: ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO Y CREDITO DE USO DE INMUEBLES

Por Escribano Jorge Machado

El día 19 de mayo de 2014 entró en vigencia como ya hemos comunicado la ley número 19.210 llamada de Inclusión Financiera o Bancarización. Esta ley que tiende a la eliminación, o por lo menos disminución de las operaciones en dinero facilitando el contralor de las mismas por parte del Estado, contiene un cronograma de entrada en vigencia de sus diversas estipulaciones; con plazos establecidos desde ya y otros desde la reglamentación o impuestos por ésta, pudiendo en general ser prorrogados.

No obstante, existen disposiciones que rigen desde la vigencia de la ley como la baja de la tasa máxima de interés compensatorio para operaciones de crédito cuyo monto sea menor a dos millones de unidades indexadas,





lo que ya informamos en su oportunidad y está consignado correctamente en la planilla que las informa en nuestra página web y la obligación de consignar en los contratos de arrendamiento lo establecido por el artículo 39 de la ley con respecto a la forma de pago del precio del arriendo, a lo que se referirá.

No se pretende por el presente analizar toda la ley sino sólo el referido artículo 39 por su inmediato interés práctico ya que existen disposiciones ya vigentes (algunas con plazo de vencimiento) y otras cuya vigencia será a partir del primero de diciembre de 2014.

Este artículo refiere a arrendamientos, subarrendamientos y crédito de uso de inmuebles en lo que refiere a la forma como deberá hacerse el pago a partir del primer día del mes siguiente a los 180 días a partir de la vigencia de la ley, o sea, a partir del 19 de mayo de 2014. Estos 180 días se cumplen el 15 de noviembre de 2014 o el 14 del mismo mes si se comete el común error lógico de contar como uno el propio día de inicio, lo que es absurdo pero se estila cuando la norma





no dice “a partir del día siguiente”; pero en este caso resulta irrelevante por ser a partir del primer día del mes siguiente, lo que sea cual sea el criterio, igual significa que es a partir del primero de diciembre de 2014.

Y a partir de esta fecha será obligatorio: “...el pago del precio en dinero de todo arrendamiento, subarrendamiento o crédito de uso sobre inmuebles, cuyo importe supere las 40 BPC (cuarenta Bases de Prestaciones y Contribuciones) en el año civil o su equivalente mensual, deberá cumplirse mediante acreditación en cuenta abierta en una institución de intermediación financiera a nombre del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso.”.

La BPC es un índice que actualmente es anual y que podrá encontrar en nuestra página, con fuente en el INE.





01/01/2014

Estudio Notarial Machado

calculos@estudionotarialmachado.com.uy info@estudionotarialmachado.com

BASE DE PRESTACIONES Y CONTRIBUCIONES
A LA FECHA QUE SELECCIONE

www.estudionotarialmachado.com www.estudionotarialmachado.com.uy

SELECCIONE	FUENTE DE LA INFORMACION INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA URUGUAY
1 de enero de 2014	DESDE EL 01/01/2005 AL ULTIMO PUBLICADO
VALOR DE LA BPC AL 1 de enero de 2014	
PESOS URUGUAYOS	\$2.819

VALOR DE LA UNIDAD REAJUSTABLE VALOR DE LA UNIDAD INDEXADA VALOR DE LA BPC

Por tanto para determinar si quedan comprendidos los contratos de referencia en la obligación legal debemos en primer lugar determinar en pesos uruguayos el monto por encima del cual será aplicable, obligatoria, la norma.

Si el valor de la BPC de 2014 es de \$2819, esto multiplicado por 40 nos da que el máximo anual no comprendido asciende a \$ 112.760. Y para determinar el máximo mensual dividimos por 12 (son los meses comprendidos en un año) y nos da que el máximo mensual es \$9396,67. Por tanto si el precio mensual de los contratos referidos supera los pesos uruguayos 9396 quedarán comprendidos éstos en la norma y deberá ser abonado mediante depósito en cuenta bancaria a nombre





del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso.

También establece: “Cuando **un administrador** de bienes inmuebles participe en la contratación y actúe en calidad de administrador realizando cobros por cuenta y orden del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso, se **habilitará** a que la acreditación en cuenta a la que refiere el inciso primero del presente artículo pueda realizarse en su cuenta, ...” El uso del verbo en futuro crea incertidumbre por poderse entender que refiere al decreto reglamentario o al contrato de arrendamiento o al de administración: nos parece que refiere a los dos últimos, pero el decreto debería aclararlo definitivamente, eso esperamos. No obstante, el inciso final parece significar que será la reglamentación por expresar que “La reglamentación establecerá los requisitos y condiciones que deberá cumplir dicho administrador a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en este artículo.”





Todo contrato de los comprendidos en este artículo otorgado a partir de la vigencia de la ley, o sea el 19 de mayo de 2014 deberá establecer claramente:

1) Que el pago del precio se hará únicamente mediante depósito en cuenta a nombre del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso, con identificación precisa de la cuenta (número, tipo e institución de intermediación financiera): **“La identificación de la cuenta deberá constar obligatoriamente en todo contrato que se celebre a partir de la vigencia de la presente ley.”**

2) Que: “Los pagos realizados por el deudor solo podrán probarse a través de la presentación de los recibos de depósito en la cuenta del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso identificada en el contrato, o por medio de información brindada por la institución de intermediación financiera donde aquella esté radicada, ...”.





Para aquellos contratos otorgados antes del 19 de mayo de 2014, en curso de ejecución dice correctamente la ley, “la parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso deberá comunicar en forma fehaciente al deudor, dentro del término de **ciento veinte días a contar desde la vigencia de la presente ley**, la cuenta en la cual deberán acreditarse los referidos pagos en cumplimiento de lo aquí previsto.”, y la única forma admitida de probar el pago, la ya referida para el contrato.

La forma fehaciente puede ser judicial en todas sus formas, por acta notarial o por telegrama colacionado, preferentemente con copia y acuse de recibo.

Como se expresó existe un plazo para realizar tal comunicación: **ciento veinte días a contar desde el 19 de mayo de 2014.**

<i>Jorge Julio Machado Giachero</i> Escribano Público SUMAR O RESTAR DIAS A UNA FECHA jm@estudionotarialmachado.com www.estudionotarialmachado.com	
FECHA DEL CONTRATO	19/05/2014
CANTIDAD DE DIAS	120
	SUMAR
FECHA RESULTANTE	16/09/2014





Si se cuenta a partir del día siguiente, esto es desde el 20 de mayo, como es lógico, el plazo para realizar tal comunicación vence el día 16 de setiembre de 2014 como resulta del cálculo cuya imagen se reproduce precedentemente. Pero si contamos a partir del mismo día, a partir del 19 de mayo, lo que implica un error lógico indudablemente, ya que es lo mismo que decir que un plazo que comienza el día 19 nombrado se considera que el mismo día 19 ya transcurrió un día; esto es imposible de compartir e incluso de encontrar justificación alguna por esta práctica que ha llevado al legislador a decir muchas veces como se debe contar.

Dada esta situación se recomienda por precaución realizar la comunicación a más tardar el día 15 de setiembre de 2014 o antes de ser posible.

“Las instituciones financieras deberán permitir a sus clientes la identificación de los referidos pagos y suministrar a la Dirección General Impositiva, en los





plazos y condiciones que esta establezca, la información correspondiente a los mismos”.

Sanciones por el incumplimiento del artículo 39 de la ley

1) “Queda prohibido a la Contaduría General de la Nación y a toda otra entidad que otorgue garantías de alquileres, conceder la misma cuando en el contrato de arrendamiento no se estipule el pago del precio de acuerdo a lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo”

2) “...La omisión referida impedirá también que el monto abonado pueda computarse a los efectos de los créditos y deducciones admitidos para la liquidación del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas.”

3) “No se dará curso a ninguna acción judicial que se funde en alguno de los contratos referidos en este artículo, si no se acredita en el primer acto procesal el cumplimiento de lo previsto en el inciso primero, o hasta tanto se presente en los autos el





comprobante de pago de la multa prevista en el inciso siguiente.”

4) “El arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso que aceptare el pago de su crédito por medio diverso al exigido en la presente ley, o que suscribiera un contrato que no estipule expresamente el exigido en el inciso primero del presente artículo o no identifique la cuenta donde deben acreditarse los pagos, deberá abonar a la Administración Tributaria una multa equivalente a tres veces el precio mensual pactado en el contrato.”

5) Cuando un administrador de bienes inmuebles participe en la contratación y actúe en calidad de administrador será responsable solidario en caso de incumplimiento de la multa establecida en el inciso anterior.

