

Ley de Inclusión Financiera – Prórroga de entrada en vigencia de disposiciones relativas al pago de alquileres

El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) emitió días atrás un decreto en el cual prorroga la entrada en vigencia de las disposiciones establecidas en el artículo 39 de la Ley de Inclusión Financiera N° 19.210 (en adelante “la Ley”), referentes al pago de arrendamientos, subarrendamientos y créditos de uso sobre inmuebles.

Antecedentes

Como ya es de público conocimiento, la Ley introdujo, entre otras, ciertas disposiciones relativas al pago de arrendamientos, subarrendamientos y créditos de uso sobre inmuebles.

Al respecto, dispuso que los pagos por dichos conceptos deberán ser acreditados en una cuenta abierta en una institución financiera a nombre del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito, siempre y cuando el monto de la operación supere las 40 BPC en el año o su equivalente mensual (aprox. \$ 9.400). Esta disposición entraba originalmente en vigencia el 1° de diciembre de 2014.

Adicionalmente se estableció que, en aquellos contratos celebrados a partir de la vigencia de la Ley, se deberá identificar obligatoriamente la cuenta en la cual se depositarán los fondos por dichos conceptos. Por su parte, para contratos firmados con anterioridad a la misma, se le otorgó a la parte arrendadora un plazo de 120 días desde la fecha en que la Ley entre en vigencia (es decir 16 de setiembre de 2014) para que informe de forma fehaciente al deudor la cuenta en la cual deberán acreditarse los fondos.

Finalmente, se fijaron ciertas sanciones y limitaciones en caso de no cumplir con lo anterior: **(i)** no otorgamiento de garantías de alquileres por parte de la Contaduría General de la Nación o cualquier otra entidad que otorgue garantías de alquileres; **(ii)** no se dará curso ninguna acción judicial iniciada por incumplimiento de contratos; **(iii)** se podrá dar prueba del pago únicamente a través de la presentación de los recibos de depósito en la cuenta del arrendador; **(iv)** multa equivalente a tres veces el precio mensual pactado en el contrato; y **(v)** el deudor no podrá considerar el gasto por arrendamiento deducible a efectos del IRAE o imputar a efectos del IRPF, en caso de inmueble para vivienda permanente, un crédito equivalente al 6% del precio del arrendamiento, según corresponda.



Modificaciones

El presente decreto, haciendo uso de la facultad dispuesta por el artículo 45 de la Ley, prorroga la entrada en vigencia de las disposiciones mencionadas anteriormente.

En efecto, el pago de alquileres exclusivamente a través de cuentas bancarias a nombre del arrendador será obligatorio, siempre y cuando supere las 40 BPC en el año o su equivalente mensual, a partir del 1° de julio de 2015.

Por otra parte, el plazo para que el arrendador comunique al deudor la cuenta en la cual deberán acreditarse los pagos, en aquellos contratos que se encontraban en curso de ejecución previo a la entrada en vigencia de la Ley, fue extendido hasta el 30 de abril de 2015.

Cr. Alexis Bragard

abragard@bda.com.uy