



DECRETO 264/015 DE 28 DE SETIEMBRE DE 2015

Dispónese a partir de la fecha que se determina, que el pago del precio en dinero por concepto de arrendamientos, subarrendamientos y créditos de uso sobre inmuebles que supere las 40 BPC en el año civil, deberá realizarse a través de depósito bancario o transferencia electrónica directa a la cuenta.

VISTO: el artículo 39 de la Ley N° 19.210 de 29 de abril de 2014.

RESULTANDO: que el referido artículo establece el modo en que deberá pagarse el 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, así como las formalidades que deben cumplir los contratos celebrados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la citada ley y las comunicaciones que deben realizarse en el caso de los contratos en curso de ejecución a dicha fecha.

CONSIDERANDO: que se entiende necesario efectuar las adecuaciones normativas que permitan hacer operativo lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley N° 19.210 de 29 de abril de 2014.

ATENTO: a lo expuesto,

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

DECRETA:

Artículo 1° Pago de arrendamientos, subarrendamientos y créditos de uso.- A partir del 1° de diciembre de 2015 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 en una institución de intermediación financiera que tenga como titular al arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso, por medio de depósito o transferencia electrónica directa a la cuenta.

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, subarrendadores u otorgantes del crédito de uso.

En caso que la parte deudora sea un organismo público estatal o cuando la cuenta se encuentre radicada en una institución de intermediación financiera del exterior, la acreditación en cuenta prevista en el inciso primero sólo podrá realizarse mediante una transferencia electrónica de fondos.

Las instituciones de intermediación financiera locales no podrán cobrar cargo alguno por las acreditaciones recibidas como pago por los arrendamientos, subarrendamientos o créditos de uso que se reglamentan.



Artículo 2° Del administrador de bienes inmuebles.- Podrán actuar en calidad de administradores de bienes inmuebles, a los efectos de lo previsto en el inciso quinto del artículo 39 de la Ley N° 19.210, de 29 de abril de 2014, aquellas personas físicas o jurídicas que hayan recibido del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso el encargo de administrar el bien de referencia.

Los administradores de bienes inmuebles realizarán cobros por cuenta y orden del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso, debiendo realizarse la acreditación en cuenta a que refiere el artículo precedente en una cuenta a nombre del administrador.

Cuando durante la ejecución del contrato se proceda a cambiar de administrador, eliminar la participación del mismo o designar la actuación de uno, dicha modificación deberá ser comunicada al arrendatario, subarrendatario o tomador de crédito de uso.

Artículo 3° Otros medios de acreditación en cuenta.- Cuando actúe en calidad de administrador de bienes inmuebles un contribuyente perteneciente al grupo CEDE de la Dirección General Impositiva, se admitirán como medios para realizar la acreditación en cuenta en una institución de intermediación financiera, además de los previstos en el artículo 1° del presente decreto, 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 Banco Central del Uruguay cuya actividad principal sea la de efectuar cobros y pagos por cuenta de terceros.

Lo previsto en el inciso anterior no será de aplicación cuando la parte deudora sea un organismo público estatal.

El administrador de bienes inmuebles habilitado 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.

Las entidades administradoras de los medios de pago electrónicos admitidos deberán permitir a quien efectúa el pago la identificación de la naturaleza del mismo. Dichas entidades deberán realizar la acreditación de los fondos cobrados por tales conceptos en la cuenta del administrador de bienes inmuebles habilitado o de los agentes previstos en el literal d) precedente cuando la cobranza se realice a través de un tercero, identificando la naturaleza de dicha acreditación. La Dirección General Impositiva podrá solicitar a las entidades administradoras de los medios de pago electrónicos admitidos información relativa a la acreditación en la cuenta correspondiente. Cuando la cobranza se realice a través de un tercero de acuerdo a lo previsto en el literal d) precedente, el agente interviniente deberá realizar la acreditación de los fondos cobrados por tales conceptos en la cuenta del administrador de bienes inmuebles habilitado, identificando la naturaleza de dicha acreditación.



La Dirección General Impositiva podrá solicitar a los agentes que realicen la cobranza información relativa a la acreditación en la cuenta correspondiente.

Cuando la cobranza se realice a través de un cheque cruzado no a la orden el administrador de bienes inmuebles habilitado deberá depositar dicho cheque en la cuenta que corresponda, identificando la naturaleza del depósito.

Artículo 4° Pago conjunto de otros conceptos.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 103 del Decreto-Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, en los casos en que participe en calidad de administrador de bienes inmuebles un contribuyente perteneciente al grupo CEDE de la Dirección General Impositiva, los contratos podrán establecer a título expreso que el pago del arrendamiento, subarrendamiento o crédito de uso deba realizarse conjuntamente con el correspondiente a consumos, gastos comunes y otros servicios a los que hace referencia el inciso primero del artículo 77 de la referida norma legal. En estos casos el pago del arrendamiento, subarrendamiento o crédito de uso se tendrá por cancelado únicamente cuando sea acreditado el monto total adeudado asociado al referido pago conjunto.

Los administradores de bienes inmuebles referidos en el inciso anterior deberán suministrar a la Dirección General Impositiva, en los términos y condiciones que ésta determine, la información relativa a los pagos conjuntos recibidos, identificando en cada caso el monto correspondiente a arrendamiento, subarrendamiento o crédito de uso.

En el caso de los contratos en curso de ejecución en los que participen administradores habilitados a realizar el cobro conjunto, los mismos podrán requerir el pago en los términos previstos en el inciso primero. Dicho requerimiento deberá ser comunicado al arrendatario, subarrendatario o tomador del crédito de uso y podrá ser exigible a partir del mes siguiente de realizada la comunicación.

Cuando se establezca el pago conjunto previsto en el presente artículo, el administrador deberá informar al deudor los montos a abonar por tales conceptos con una antelación mínima de cinco días hábiles al vencimiento.

Artículo 5° Identificación de la cuenta en nuevos contratos.- La identificación de la cuenta en la cual deberán acreditarse los pagos y la especificación de los medios de prueba de los mismos deberán constar en todos los contratos celebrados con posterioridad a la vigencia de la Ley N° 19.210, de 29 de abril de 2014.

Artículo 6° Comunicación de la cuenta en contratos en curso.- En el caso de los contratos en curso de ejecución a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 19.210, de 29 de abril de 2014, que no establecieran como medio de pago la acreditación en cuenta en los términos previstos en la presente reglamentación, la parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso, o el administrador que ésta determine, deberá comunicar al deudor la cuenta en la cual deberán acreditarse los pagos referidos en el artículo 1° del presente decreto. Dicha comunicación deberá especificar los medios de prueba de los pagos que realice el deudor, así como los medios por los cuales podrá realizarse la acreditación.

En los casos en que no se hubiera realizado la comunicación prevista en el inciso anterior, el arrendatario, subarrendatario o tomador del crédito de uso podrá continuar realizando los pagos en la forma dispuesta originalmente en el contrato, sin perjuicio de las sanciones previstas para la parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso, o para el administrador que ésta determine, no siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del presente decreto.



Cuando la parte deudora sea un organismo público estatal, la comunicación a la que refiere el inciso primero del presente artículo se considerará realizada una vez que la parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso, o el administrador que ésta determine, realice la inscripción de la cuenta en el Registro Único de Proveedores del Estado.

Cuando el arrendatario, subarrendatario o tomador de crédito de uso haya contratado un servicio de garantía de alquileres provisto por la Contaduría General de la Nación o por cualquier otra entidad habilitada a tales efectos que realice las retenciones a que hace referencia el artículo 1° de la Ley N° 17.829, de 18 de setiembre de 2004, la comunicación a la que hace referencia el inciso primero del presente artículo deberá realizarse a la referida entidad.

Artículo 7° Modificaciones de la cuenta.- La parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso, o el administrador que ésta determine, deberá comunicar al deudor cualquier modificación de la cuenta en la que deberán acreditarse los pagos que se reglamentan.

En caso de cesión de los créditos emergentes de un contrato de arrendamiento, subarrendamiento o crédito de uso sobre inmuebles, la parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso, o el administrador que ésta determine, deberá comunicar al deudor cedido, cuando corresponda, la cuenta a nombre del cesionario en la cual deberán acreditarse los pagos.

Las comunicaciones a que refieren los incisos precedentes deberán realizarse con una antelación mínima de 30 días previos al vencimiento de la obligación.

Artículo 8° Responsabilidad por el uso de información incorrecta.- Las consecuencias que puedan resultar del uso por parte del deudor de información incorrecta proporcionada por el acreedor respecto a la cuenta y a los medios de acreditación, serán de entera responsabilidad de la parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso, o del administrador que ésta determine.

Artículo 9° Identificación de movimientos.- Las instituciones de intermediación financiera deberán permitir la identificación de los pagos que se reglamentan. Dicha obligación no incluirá la discriminación de los conceptos incluidos dentro del pago conjunto previsto en el artículo 4° del presente decreto.

Será responsabilidad del arrendatario, subarrendatario o tomador del crédito de uso, así como de los agentes previstos en el literal d) del artículo 3° del presente decreto, la identificación de dichos pagos.

Las instituciones de intermediación financiera deberán suministrar a la Dirección General Impositiva, 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.

Lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo deberá estar operativo antes del 1° de diciembre de 2015.

Artículo 10. Medios de prueba.- A partir del 1° de diciembre de 2015 los pagos realizados por el deudor solo podrán probarse a través de la presentación del comprobante de depósito o



transferencia a la cuenta que corresponda, o por medio de información brindada por la institución de intermediación financiera donde aquella esté radicada.

Cuando el pago se realice mediante cheque cruzado no a la orden, los pagos realizados podrán probarse a través de la presentación del recibo emitido por el administrador de bienes inmuebles habilitado, en el cual deberá identificarse el número de cheque, el nombre a favor de quien se libra el cheque, el monto del mismo y el número de cuenta en la cual deberá depositarse.

Cuando el pago se realice a través de los medios electrónicos admitidos en el artículo 3° del presente decreto, el mismo podrá probarse a través de la presentación del comprobante emitido por la entidad administradora del medio de pago o por medio de información brindada por dicha entidad.

Cuando el arrendatario, subarrendatario o tomador del crédito de uso haya contratado un servicio de garantía de alquileres provisto por la Contaduría General de la Nación o por cualquier otra entidad habilitada a tales efectos que realice las retenciones a que hace referencia el artículo 1° de la Ley N° 17.829, de 18 de setiembre de 2004, los pagos realizados podrán probarse mediante la presentación del recibo de sueldo o pasividad en el que figure la retención efectuada o por medio de información brindada por la entidad garante.

En los arrendamientos o subarrendamientos a los que hace referencia el artículo 11 de la presente reglamentación, los pagos realizados también podrán probarse a través de la presentación del recibo emitido por la parte arrendadora o subarrendadora, o el administrador que ésta determine, en el cual deberá identificarse el monto abonado y el número de cuenta en la cual deberá efectuarse el depósito.

En caso de realizarse el pago conjunto previsto en el artículo 4° del presente decreto, los pagos de los otros conceptos referidos en el inciso primero de dicho artículo podrán probarse del mismo modo que el pago del arrendamiento, subarrendamiento o crédito de uso, de acuerdo a lo establecido en el presente artículo.

Artículo 11. Alquileres turísticos.- En aquellos arrendamientos o subarrendamientos 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 subarrendadora, 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.

Artículo 12. Incumplimientos: sanciones y consecuencias.- La parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso, o el administrador que ésta determine, que acepte el pago de su crédito por medio diverso al previsto en la presente reglamentación, o no cumpla con lo establecido en los artículos 5°, 6° y 11 del presente decreto, deberá abonar a la Dirección General Impositiva, en los términos y condiciones que ésta determine, una multa equivalente a tres veces el precio mensual pactado en el contrato. También será pasible de esta sanción el administrador de bienes inmuebles habilitado que, habiendo realizado la cobranza a través de un cheque cruzado no a la orden, lo deposite en una cuenta diferente a la que corresponda o no identifique la naturaleza del depósito.

No se dará curso a ninguna acción judicial que se funde en alguno de los contratos referidos en el presente decreto hasta tanto se acredite en el primer acto procesal:



- a) el cumplimiento de lo previsto en los artículos 5° y 6°; y
- b) que los pagos efectuados desde el 1° de diciembre de 2015, o desde la vigencia del contrato si ésta ocurrió con posterioridad, se hayan realizado a través de los medios admitidos y en las condiciones previstas en la presente reglamentación.

En caso de incumplimiento de lo previsto en los literales precedentes, no se dará curso a ninguna acción judicial hasta tanto se presente en los autos el comprobante de pago de la multa prevista en el inciso primero del presente artículo.

Quedarán exceptuados de lo previsto en el inciso segundo aquellas acciones judiciales iniciadas por el arrendatario, subarrendatario o tomador del crédito de uso, cuando éste continúe realizando los pagos en la forma prevista originalmente en el contrato, de acuerdo a lo señalado en el inciso segundo del artículo 6° del presente decreto.

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 previsto en el presente decreto. 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.

Artículo 13. Notificaciones.- A los efectos de las comunicaciones previstas en los artículos 2° a 4°, 6° y 7° del presente decreto, se tendrá como válida la notificación efectuada a través de los medios previstos por las partes en los respectivos contratos. También se considerarán válidas las comunicaciones efectuadas mediante telegrama colacionado certificado con aviso de entrega, carta certificada con acuse de recibo suscrito por el deudor o notificación personal firmada por el deudor.

En caso que la comunicación se realice mediante telegrama colacionado certificado con aviso de entrega y el deudor no sea ubicado en el domicilio, la constancia del aviso para el retiro del telegrama dejado por la Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL) será suficiente para considerar bien realizada la notificación referida.

La notificación personal se practicará en el domicilio de la parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso, o del administrador que ésta determine, mediante la comparecencia del deudor.

Artículo 14. Publíquese, comuníquese y archívese.