



Inclusión Financiera - Bienes inmuebles y vehículos

A partir del 1º de abril de 2018 regirán las disposiciones contenidas en los artículos 40 y 41 de la Ley 19.210 de Inclusión Financiera. Los mencionados artículos establecen los medios de pago admitidos para toda operación o negocio jurídico sobre bienes inmuebles y para las adquisiciones de vehículos motorizados cuyo monto supere las 40.000 UI en ambos casos.

Mediante Decreto 351/017 de 19 de diciembre de 2017 se reglamentaron las disposiciones de los artículos 40 y 41 de la Ley 19.210 de Inclusión Financiera.

La norma regula exclusivamente la forma en que deberán realizarse los pagos en dinero derivados de estas operaciones, por lo que no están comprendidos los pagos en especie, ni aquellas operaciones en las cuales no haya un precio a pagar, tales como las permutas y donaciones de bienes inmuebles o vehículos. Tampoco se introducen modificaciones en lo referente a herencias.

Formas de pago admisibles a partir del 1º de abril de 2018

- Medios de pago electrónicos
- Cheques comunes o de pago diferido cruzados no a la orden
- Letras de cambio cruzadas emitidas por una institución de intermediación a nombre del adquirente.

Hasta el 31 de diciembre de 2018 se admitirá que los pagos se efectúen mediante la utilización de cheques de pago diferido cruzados.

Los pagos referidos podrán efectuarse a través de medios de pago cuyo titular o emisor sea un sujeto distinto al que realiza la operación, no quedando comprendidos los pagos que se realicen con letras de cambio cruzadas, con excepción de aquellos referidos a negocios encadenados.

Operación con saldo de precio

Se prevé las formas de pago cuando se trate de negocios con saldo de precio o financiación: mediante acreditación en cuenta o instrumento de dinero electrónico, y siempre que dicha cuenta quede individualizada en el instrumento que formalice el negocio. La acreditación podrá efectuarse por depósito directo en la cuenta, transferencia de fondos, letras de cambio cruzadas a nombre del adquirente, cheques comunes o diferidos cruzados no a la orden.

Documentación de las operaciones

Los documentos que formalicen cada negocio de inmueble o vehículo cuyo precio (incluido el IVA) superen las 40.000 UI, deberán individualizar los medios de pago utilizados al efecto: Número identificador del medio de pago, importe pagado, nombre de la institución de donde provienen los fondos y cuando se trate de sujetos distintos a los que realizan la operación el nombre del emisor y receptor del medio de pago, según corresponda.



Operaciones con saldo de precio

Si se trata de negocio con saldo de precio, podrá omitirse la individualización de cada cuota, siempre que se deje constancia en el instrumento como será la forma de pago y la cuenta de acreditación. Podrá verificarse el saldo por los comprobantes de pago pertinentes que proporcionen las mismas partes o por información que proporcione la institución financiera en su caso. Si fueran mas de 60 cuotas, se admitirá la verificación por Declaración Jurada, en que conste la forma de pago por los medios admitidos.

Registros Públicos - Inscripción

La inscripción en los Registros Públicos no será definitiva para el caso de incumplimiento en cuanto a la individualización del medio de pago utilizado en la operación, o que el medio de pago no sea de los admitidos.

Los escribanos públicos no autorizarán escrituras ni certificarán firmas de documentos privados que incumplan total o parcialmente alguna de las obligaciones dispuestas por la legislación.

Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada a aplicar será la cotización al 1º de enero del año en el cual se efectúe el pago de la operación o negocio jurídico.

Sanciones

El incumplimiento de realizar los pagos en las formas previstas, será sancionado con una multa equivalente al 25% (veinticinco por ciento) del monto abonado o percibido por medios de pago distintos a los admitidos, no provocando la nulidad del negocio jurídico. Serán responsables en forma solidaria tanto quienes paguen como quienes reciban dichos pagos, con excepción en operaciones con saldo de precio que la responsabilidad recaerá exclusivamente sobre el acreedor. (Inciso segundo del Decreto de 19/12/17)

Las infracciones prescribirán a los cinco años de su consumación.