

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

RESOLUCION Nº 153 / 2019

Montevideo, 23 de diciembre de 2019.

VISTO: El Manual de Calificación sobre la Ley de Inclusión Financiera, aprobado por Resolución de esta Dirección General Nº 40/2019, de fecha 6 de junio de 2019.

RESULTANDO: I) Que con la reciente aprobación del Decreto Nº 383/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019, se ha eliminado la limitación temporal al 31 de los corrientes para la aceptación de los cheques de pago diferidos como medios de pago idóneos en todas las situaciones previstas en los Decretos Nos. 350/2017 y 351/2017.

II) Que la correcta aplicación de las normas de la referida ley y su reglamentación amerita una constante revisión de los controles registrales aplicables, a la luz de la experiencia recogida en la casuística de diversas situaciones observadas en la calificación registral.

III) Uno de los criterios cuya interpretación ha suscitado controversias, es el relativo a aquellas compraventas de inmuebles en cumplimiento de promesas de ventas con saldos de precio. En esos casos, el Manual de referencia, establece que *"En las compraventas en cumplimiento de promesas de compraventa otorgadas con posterioridad al 20.03.19 (fecha del decreto 78/19), se deberá controlar el medio de pago utilizado, bastando la sola indicación del número de cuenta donde se acreditó o acreditará el dinero o la identificación del dinero electrónico utilizado"*. Ello implica que en estas situaciones, no puedan aceptarse otros medios de pago que no sean los preestablecidos, como por ejemplo una letra de cambio a nombre del comprador o un cheque cruzado no a la orden, en la medida que no surja del documento que los mismos se van a acreditar en cuenta.

IV) El punto había sido tratado en dictamen de la Comisión Asesora Registral número 13/2019, contenido en Acta Nº 447, de fecha 10 de mayo de 2019, recibándose en la oportunidad el aporte del Esc. Daniel Ramos, quien expresaba que en su opinión no correspondía exigir dicha individualización, por cuanto el inciso 2º del artículo 4 del Decreto

Nº 351/2017 aclara: *“Se admitirán como medios para realizar la acreditación a que refiere el inciso anterior, además de los depósitos directos en la cuenta o instrumento de dinero electrónico y las transferencias electrónicas de fondos, la entrega de letras de cambio cruzadas a nombre del adquirente y de cheques cruzados no a la orden. En estos últimos casos el acreedor deberá realizar el depósito en la cuenta que corresponda, identificando la naturaleza del mismo”*. Es decir, lo que la disposición pretende, es que en la promesa se prevea la integración del saldo en forma genérica, sin individualizar la cuenta en la que se va a realizar la acreditación del dinero o el instrumento de dinero electrónico a utilizar, pero si al otorgamiento de la compraventa, el comprador entrega por ejemplo una letra de cambio a su nombre, ello es posible y será responsabilidad del vendedor que se deposite en cuenta dicha letra, lo cual por otra parte será necesario, en cuanto la norma requiere que sea cruzada. En dicho dictamen, el Esc. Daniel Cersósimo aportaba en respaldo a lo antedicho, que el monto que se entrega al contado en la compraventa siempre puede ser integrado con cualquiera de los medios de pago previstos en el Decreto 351/2017; sería un contrasentido admitirlo en las compraventas en las que no existan negocios preliminares y no admitirlas cuando sí existieron, por el solo hecho de que en la promesa se estipuló un saldo de precio. Además, como las letras de cambio o cheques deben estar cruzados, ellos necesariamente terminan en un depósito bancario, con lo cual se cumple el objetivo de trazabilidad del dinero perseguido por la ley, recordando que el artículo 6 del Decreto 351/2017 estableció *“Podrá subsanarse de igual forma el uso de medios de pago admitidos que, sin incluir las cláusulas o formalidades previstas, cumplan con la sustancia de las condiciones establecidas, y permitan identificar plenamente a quienes realizan y reciben el pago en tanto sujetos intervinientes en el negocio jurídico inscribible”*.

CONSIDERANDO: I) Que esta Dirección General considera oportuno proceder a la actualización del Manual de Calificación sobre la Ley de Inclusión Financiera, recogiendo las modificaciones introducidas por el reciente Decreto Nº 383/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019.

II) Que además corresponde aclarar que los Decretos 350 y 351/2017 no establecen como limitación para los cheques diferidos que sean “no a la orden”.

III) Que se comparten las conclusiones referidas en el resultando IV precedente.



Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de Julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3º, 64 y 65 de la Ley Nº 16871 de 28 de setiembre de 1997, 35, 36, 40 y 41 de la Ley Nº 19210 de 29 de abril de 2014, Decretos Nos. 350 y 351/2017, 132/2018, 78/2019 y 383/2019 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,

RESUELVE:

1º) **APROBAR** la modificación y actualización de los siguientes puntos del Manual de Calificación sobre la Ley de Inclusión Financiera:

- 1.1 Se elimina la limitación temporal al 31 de los corrientes para la aceptación de los cheques de pago diferidos como medios de pago idóneos en todas las situaciones previstas en los Decretos Nos. 350/2017 y 351/2017, aclarándose que no rige a su respecto la exigencia de ser "no a la orden".
- 1.2 En las compraventas en cumplimiento de promesas de compraventa otorgadas con posterioridad al 20.03.19 (fecha del decreto 78/19), se deberá controlar el medio de pago utilizado, pudiendo aceptarse además de los depósitos directos en la cuenta o instrumento de dinero electrónico y las transferencias electrónicas de fondos, la entrega de letras de cambio cruzadas a nombre del adquirente y de cheques cruzados no a la orden.

2º) **NOTIFIQUESE** a los Directores y Encargados de Registros, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo y comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

3º) **COMUNÍQUESE** a la Asociación de Escribanos del Uruguay, para su difusión en caso de entenderlo oportuno.

4º) INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-



ESC. ADOLFO ORELLANO CANCELA
Director General de Registros