

RESOLUCION Nº 40 / 2019

Montevideo, 6 de junio de 2019.

VISTO: El Manual de Calificación sobre la Ley de Inclusión Financiera, aprobado por Resolución de esta Dirección General Nº 29/2018, de fecha 6 de mayo de 2019.

RESULTANDO: I) En virtud de diversas consultas recibidas, la Asesoría Técnica Registral solicitó a la Comisión Asesora Registral, la revisión del Manual de Calificación de la Ley de Inclusión Financiera aprobado por Resolución de la DGR Nº 29/2019, de fecha 6 de mayo de 2019.

II) La Comisión Asesora estudió en detalle los siguientes criterios de calificación, en dictamen número 13/2019, contenido en Acta Nº 447, de fecha 10 de mayo de 2019: a) **Títulos valores sin novación.** En el Manual se consigna *“cuando el valor del vale o vales sea superior en su conjunto a 40000 UI, exista o no novación (esto es, toda vez que todo o parte del precio pactado se documente de esa forma), el Registro respectivo, una vez realizada la inscripción del acto, enviará a la DGR copia de la minuta del negocio, a los efectos de ser ésta enviada a SENACLAFT”*. La Comisión analizó lo establecido en el Decreto 78/2019, en sus artículos 2º y 6º que modificaron la redacción de los Decretos 350 y 351/2017, estableciendo: *“Cuando la obligación que surja del acto inscribible **se extinga por novación**, relacionándose títulos valores diferentes a los admitidos como medios de pago en el presente Decreto... deberá enviar copia de la respectiva minuta registral, por intermedio de la Dirección General de Registros, a la Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo”*. Resulta claro a todos los miembros de esta comisión, que el presupuesto para efectuar dicha comunicación es que se haya documentado la novación en forma expresa o tácita, o si se otorgó carta de pago por la suma consiguiente. b) **Control en casos de cancelación de hipoteca o prenda.** En el Manual se consigna: *“Cancelación de hipoteca o prenda donde el dinero se abonó “antes de este acto”: Si la hipoteca o prenda fue anterior al 1º/4/19 no corresponde el control. En las posteriores a esa fecha corresponde dejar constancia de los medios de pago utilizados”*.

Revisando las normas aplicables se observa: El artículo 41 bis de la Ley 19210, de 29 de Abril de 2014, en la redacción dada por el artículo 18 de la Ley No. 19.732 de 28 de diciembre de 2018, establece que *“La entrega de dinero necesaria para el nacimiento o perfeccionamiento de las operaciones o negocios jurídicos comprendidos en los artículos 35 y 36 deberá efectuarse con los medios de pago previstos en dichos artículos”* y el decreto reglamentario N° 350/2017, en la redacción dada por el artículo 1° del Decreto N° 78/2019, de 14 de marzo de 2019, a su vez repite la misma disposición. A todos los integrantes de la comisión les resulta claro que si el documento expresa solamente que se cancela el gravamen, sin alusión a ninguna entrega de dinero, no corresponde el control, pero puede resultar opinable el caso en que, del documento surge la entrega del dinero adeudado antes o simultáneamente al otorgamiento de la cancelación. Tras un intercambio de ideas, la Comisión arriba a la conclusión de que el acto inscribible es la cancelación del gravamen. En efecto, el artículo 4° bis del Decreto N° 350/2017, en la redacción dada por el artículo 2° del Decreto N° 78/2019, establece que *“Los Registros Públicos no inscribirán en forma definitiva las operaciones o negocios jurídicos que no contengan las individualizaciones a que refiere el artículo 3° bis de la presente reglamentación o cuyos medios de pago sean distintos a los previstos en el presente Decreto”*. La disposición, obviamente se está refiriendo a los negocios jurídicos que resultan registrables de conformidad con la Ley Registral y resulta claro que la Ley 16871, en su artículo 17 numeral 1° establece como actos inscribibles, los *“instrumentos en los que se extinga... derechos reales establecidos por la ley sobre bienes inmuebles”* y en el numeral 20°, la *“cancelación de derechos inscriptos”*. Similar disposición establece el artículo 25 literales A y F respecto de los vehículos automotores y para prendas cuya inscripción corresponda en el Registro Nacional de Comercio (artículo 49 numeral 11 de la Ley 16871 y artículo 61 del Decreto N° 99/98). Por lo tanto, la alusión que se realice en el documento que contiene la cancelación, a posibles entregas de dinero, no constituyen el acto inscribible que el Registrador debe controlar. Tal circunstancia debió ser controlada por el escribano interviniente pero no por el Registro. c) **Control en caso de compraventas en cumplimiento de promesas de ventas de inmuebles que estipulaban saldos de precio.** En el Manual de Calificación se estableció –para las promesas otorgadas con posterioridad al 20 de marzo de 2019– (fecha de vigencia del Decreto N° 78/2019), que en la compraventa *“se deberá controlar el medio de pago utilizado en la promesa respectiva (acreditación en cuenta o dinero electrónico)”*. El fundamento de tal exigencia se basó en lo dispuesto por el artículo 4° del Decreto N° 351/2017, que establece *“Cuando se prevea la financiación de las*

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

operaciones a que refieren los artículos 1o y 2o del presente decreto, los pagos cancelatorios del saldo correspondiente deberán realizarse mediante acreditación en cuenta o en instrumento de dinero electrónico, identificando la naturaleza del pago. Dicha cuenta o instrumento deberá ser identificada en el instrumento que documente la operación, lo que podrá omitirse cuando la operación refiera a una promesa de compraventa de inmueble". El Esc. Daniel Ramos expresa que en su opinión no corresponde exigir dicha individualización, por cuanto el inciso siguiente 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 una letra cruzada. El Esc. Daniel Cersósimo aporta, 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 los Decretos 350 y 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, las letras de cambio y cheques a utilizar, deben estar cruzados, lo cual implica necesariamente pasar por un depósito bancario, con lo cual se cumple el objetivo de trazabilidad del dinero perseguido por la ley, recordando que tanto el Decreto 350/17 como el 351/17 establecieron *"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"*. El Esc. Fernando Echeverría no comparte el razonamiento expuesto. En ese sentido, recuerda que cuando la DGR propuso al MEF el cambio de esta disposición, se basó en la imposibilidad real que podría existir, de que el promitente vendedor no tuviera cuenta, ya que

justamente con el monto que se abonaba en la promesa iba a proceder a abrir una. Esa situación tenía como consecuencia -en la redacción anterior que tenía el artículo- que el documento quedara observado no teniendo la parte promitente adquirente, ni su escribano, la posibilidad de levantar la observación hasta tanto el promitente vendedor comunicara el número de cuenta. Obviamente esta situación no contribuía de ninguna manera al mantenimiento de la seguridad jurídica, ya que el documento podría caducar sin que la parte a quien protege la inscripción pudiera levantar la observación. Por esa razón, y manifestando la delegación de la DGR al MEF, que de todas formas el documento iba a volver al Registro, ya que la compraventa necesariamente se iba a inscribir, fue que se exoneró a las promesas de compraventa de la obligación de consignar el número de cuenta, ya que dicho control se iba a hacer en la compraventa. Del enunciado del actual artículo 4º queda claro que la regla es la identificación del número de cuenta. También es claro que dicha constancia puede omitirse en la promesa de compraventa, lo que no implica que no se aplique en la operación en su conjunto la regla general que es la identificación de la cuenta. Por lo tanto entiende que el número de cuenta si no está identificada en la promesa, debe estar necesariamente en la compraventa posterior. De no controlarse en las compraventas en cumplimiento de promesas, se llegaría a la conclusión que la identificación de la cuenta se limita exclusivamente a las compraventas con saldo de precio. Si la intención hubiese sido que el control de la identificación de la cuenta se consigne únicamente en esas compraventas, así lo hubiera dispuesto el decreto en forma expresa. Es más, de sostenerse la opinión antes expresada, respecto a que el dinero de todas formas se va a depositar en cuenta, sin necesidad de identificarla, cosa que es cierta, ¿cuál sería el sentido de que se consigne el número de cuenta únicamente en las compraventas con saldo de precio, si de todas formas el dinero se va a depositar? Es más, ¿por qué figura la referencia a la identificación de la cuenta, si el dinero siempre terminará en una cuenta bancaria? La explicación es que, tal como lo enuncia el artículo 4, es interés del Poder Ejecutivo saber en qué cuenta se consignará el saldo de precio. Finalmente expresa que al haber dos interpretaciones de la norma, y sabiendo perfectamente cuál fue la intención de la misma, ya que la propia DGR fue quien sugirió su inclusión basada en que no se controlaba el número de cuenta en la promesa ya que luego venía la compraventa con su identificación, es que entiende debe controlarse el número de cuenta en todas las compraventas, ya sea por ser por saldo de precio, o por cumplimiento de promesa. Puesto este asunto a votación, la Comisión dictaminó por mayoría de voluntades (Escs. Daniel Ramos, Daniel Cersósimo, Claudia

Pereiro, Cristina Guattini y Dr. Gustavo Morales), que no es necesario se identifique la cuenta en la que se deposita el saldo de precio estipulado en la promesa de compraventa de inmuebles, si éste se integra con una letra de cambio o un cheque expedidos con las formalidades requeridas en la Ley de Inclusión Financiera. Discorde los Escs. Fernando Echeverría y Carlos Milano por los fundamentos expuestos. d) **Leasing operativo sobre inmuebles.** El Esc. Daniel Ramos solicita la modificación del apartado I literal h) del manual en estudio, ya que deja como "Operación alcanzada" al leasing operativo (entre particulares) sin distinguir la referencia a inmuebles o vehículos automotores, cuando el artículo 39 de la Ley 19210 los contempla a texto expreso y dicha disposición no es objeto de control registral. La comisión aprobó esta propuesta. e) **Letras de cambio a nombre del representante del adquirente.** El Esc. Carlos Milano plantea la necesidad de modificar la redacción del apartado VI numeral h) del manual, ya que establece la admisibilidad de la "letra de cambio expedida a favor del apoderado" del adquirente, cuando el artículo 3 bis del Decreto 351/2017, en la redacción dada por el art. 4 del Decreto 78/2019 refiera al "representante", lo cual es más amplio y comprensivo de cualquier tipo de representación. Todos los integrantes también compartieron lo expuesto. f) **Aportes sociales.** La Esc. Claudia Pereiro solicita se tome posición en torno a determinar si los aportes de capital que realizan los socios al constituir las sociedades, deben tomarse aisladamente al considerar los montos mínimos de UI 40.000 o 160.000 según el caso, o si debe tenerse en cuenta la suma de todos los aportes, o en su caso el capital social. Expresa que el aporte, es un elemento del contrato específico y cuando se cumple efectivamente, es un acto de ejecución de dicho contrato. Puede ser de distinta naturaleza, bienes, dinero, créditos, derechos, trabajo. El aporte es una obligación del socio y como contrapartida, adquiere una participación en la sociedad. El contrato social, por su parte, es un contrato de organización plurilateral, asociativo, que genera obligaciones convergentes, de ejecución continuada, abierto al ingreso de nuevos componentes personales y requiere del aporte de todos los socios fundadores. En resumen, la Registradora cuestiona si es correcto tomar el capital (suma de los aportes) como equivalente al concepto "importe total de toda operación o negocio jurídico" previsto en los artículos 1º y 2º del Decreto Nº 350/2017 o por el contrario tomar el aporte efectivamente integrado en la constitución en forma aislada, como vínculo socio-sociedad individualmente considerado. Tras un intercambio de ideas, todos los integrantes de la comisión coincidieron que el aporte en sí mismo es un negocio jurídico, lo

cual encaja sin violencia en lo establecido por los artículos 35 y 36 de la Ley 19210 y sus decretos reglamentarios, que toman al negocio jurídico como presupuesto necesario del control de los medios de pago utilizados. Por lo tanto, se concluye que no corresponde tomar en cuenta el monto del capital social ni la suma de todos los aportes, sino a cada aporte social efectivamente integrado en la constitución en forma aislada.

CONSIDERANDO: I) Que esta Dirección General comparte las conclusiones a que arriba la Comisión Asesora Registral, salvo en el punto c) relativo al control en caso de compraventas en cumplimiento de promesas de ventas de inmuebles con saldo de precio. Se comparten los fundamentos expresados por el Esc. Fernando Echeverría, en tanto el artículo 4º del Decreto N° 351/2017, requiere explícitamente que *“los pagos cancelatorios del saldo correspondiente deberán realizarse mediante acreditación en cuenta o en instrumento de dinero electrónico, identificando la naturaleza del pago. Dicha cuenta o instrumento deberá ser identificada en el instrumento que documente la operación, lo que podrá omitirse cuando la operación refiera a una promesa de compraventa de inmueble”*. Se entiende que omitir tal control en la compraventa implica en los hechos dejar de lado la disposición citada toda vez que le preceda una promesa y la identificación de la cuenta quedaría exclusivamente limitada a los saldos de precio emergentes de compraventas.

II) Que se estima conveniente modificar y ampliar el Manual de Calificación aprobado por Resolución N° 29/2019, de fecha 6 de mayo de 2019, en los términos que surgen del presente acto administrativo.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3º, 64 y 65 de la Ley N° 16871 de 28 de setiembre de 1997, 35, 36, 40 y 41 de la Ley N° 19210 de 29 de abril de 2014, Decretos Nos. 350 y 351/2017, 132/2018 y 78/2019 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,

RESUELVE:

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

1º) **APROBAR** la modificación de criterios solicitada por la Comisión Asesora Registral, con los ajustes explicitados en el CONSIDERANDO I) de la presente, disponiendo la modificación y actualización del Manual de Calificación sobre la Ley de Inclusión Financiera que se agrega a la presente.

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** el manual referido, 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

Manual de calificación - Inclusión Financiera

Dto. 350 y 351/17 (en la redacción de Dec. 132/18 y 78/2019)

VALOR DE LA U.I. al 1°/1/2019: \$ 4.0275

MONEDA EXTRANJERA:

Cotización interbancaria billete del último día hábil anterior al de la operación

<http://www.bcu.gub.uy/Estadisticas-e-Indicadores/Paginas/Cotizaciones.aspx>

A los efectos de determinar si la operación está alcanzada o no, no importa la fecha ni el monto de los pagos, sino la fecha de la operación.

I) OPERACIONES ALCANZADAS**A) Operaciones en general:**

- a) Para determinar el monto de la operación deberá tenerse en cuenta el IVA y el IMESI, cuando el precio de la operación incluya estos impuestos -como por ejemplo en los vehículos 0 km para el caso del IMESI y las operaciones sobre bienes en construcción (en el pozo) para el caso del IVA por la construcción-, NO deben considerarse, a los efectos de determinar el monto de la operación, los impuestos que no integran el precio de la operación (como por ejemplo el ITP). Cuando en la operación no se discrimine el IVA y/o IMESI, se entenderán incluidos en el precio total.

En tal sentido, las **operaciones sobre bienes inmuebles y vehículos motorizados alcanzadas** son:

1. las **otorgadas a partir del 01.04.18**, siempre que el monto total de la operación sea igual o superior a 40.000 UI y que de la misma, surja un importe a pagar en dinero
 2. las **otorgadas antes del 01.04.18**, que **no puedan acreditar con FECHA CIERTA o COMPROBABLE** (de acuerdo a lo previsto en el numerales 4 y 5 del punto II), tal extremo, **siempre que el monto total de la operación sea igual o superior a 40.000 UI y surja un importe a pagar en dinero**
- b) Los **pagos en dinero que se realicen a partir del 01.04.18 por las operaciones alcanzadas** (literal "a" precedente), deberán cumplirse a través de los medios de pago /a

que refieren los artículos 3°, 3° bis y 4° del Decreto 351/017 (ver detalle en puntos IV y VI), **en la redacción del decreto 78/19**.

- c) Respecto de los **pagos en dinero que se realizaron antes del 01.04.18** por las operaciones alcanzadas (literal “a” precedente), caben las siguientes aclaraciones:
1. Cuando la **suma de los pagos efectuados supere las 160.000 UI**, los referidos pagos **debieron** adquirir fecha cierta antes del 31.12.18.
Si **hubieran adquirido** fecha cierta antes de esa fecha, las operaciones estarán excluidas de la LIF, y si no, estarán alcanzadas por la ley.
La **fecha cierta surgirá**, de la establecida en la protocolización del pago, o de la promesa de compraventa protocolizada o de la escritura de compraventa otorgada, o de todo otro documento con fecha cierta, siempre que en el mismo se declare que el precio se recibió antes del 01.04.18.
 2. No se establece ningún requerimiento, y en consecuencia estarán fuera de la LIF, cuando la suma de los pagos efectuados sea **inferior a 160.000 UI**, bastando la declaración de las partes en tal sentido.
- d) Las operaciones alcanzadas (literal "a" precedente) deberán documentarse de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 351/017 **en la redacción del decreto 78/19**, individualizando los medios de pago utilizados (ver punto V).
- e) En las particiones con pagos en concepto de soulte, en las permutas con diferencia de valor y en las compraventas con parte del pago en especie, el monto de 40.000 UI se considerará respecto del **valor de la soulte en sí misma**, o de cada soulte cuando hubiera más de una.
- f) El valor de la UI se actualiza una vez al año, al 1° de enero de cada año.
- g) Las operaciones en dólares se convertirán de acuerdo a la cotización interbancaria billete del último día hábil anterior al de la operación.
- h) Préstamos con garantía hipotecaria, o prendaria sin desplazamiento, cesiones de crédito hipotecario o prendario, subrogaciones, novaciones, modificaciones en general, cancelaciones de hipotecas o prendas y leasing operativo sobre automotores.**
- Conforme al art 17 de la ley 19372 (que refiere al art 41 inc final de la ley 19210), refiere a prendas e hipotecas entre particulares, ya que las que se convienen con Institución financiera, se encuentran excluidas.
 - Corresponde aclarar que en caso de **hipoteca o prenda de bien registrable en garantía de saldo de precio**, los medios de pago se controlan en la compraventa y no en la hipoteca o prenda.
 - **Vigencia:** Préstamos hipotecarios o prendarios se controla a partir del 1° de abril de 2019 (Art. 2° Dec. 78/19). No corresponde el control en documentos de fecha anterior. Cuando el documento establece que el monto del préstamo se entregó “antes de este acto”, el Registro observará que se aclare la fecha. Por lo tanto en **hipotecas y prendas**

en garantía de operaciones anteriores al 1/4/19 no se controla la LIF – No se requiere fecha comprobable, basta la declaración de parte.

- **Hipoteca o prenda en garantía de línea de crédito o cuenta corriente**, no se controla la LIF ya que no hay desplazamiento de dinero.

B) Operaciones alcanzada en el Registro Nacional de Comercio

a) **Los pagos en dinero que se realicen a partir del 01.04.19 por las operaciones alcanzadas**, deberán cumplirse a través de los medios de pago a que refieren los artículos 35 y 36 de la ley 19210 en su actual redacción y los Art. 1,2 y 2 bis del Decreto 350/017, en la redacción del decreto 78/19. Ej. Promesas, cesiones y compraventas de Establecimientos Comerciales, cesiones de participaciones sociales de sociedades comerciales y agrarias, desmembramientos de dominio sobre partes sociales, ingresos y egresos dinerarios en sociedades por pago de participaciones sociales por exclusiones, egresos, reducción de capital, recesos, rescisiones parciales, aumento de capital, operaciones similares establecidas por ley 16060.-

b) pagos de aportes en sociedades comerciales (Art. 35 inc. 1 y 5)

c) pagos de aportes en sociedades cooperativas y asociaciones agrarias de la ley 17.777 (como consecuencia del concepto "... todo negocio jurídico ...")

d) transformaciones de cooperativas a Instituciones de Asistencia Médica Público Privada, cuando hay aportes complementarios.

- **El aporte, como negocio jurídico en sí mismo**, debe tomarse aisladamente al considerar los montos mínimos de UI 40.000 o 160.000 según el caso, no correspondiendo tomar en cuenta el monto del capital social ni la suma de todos los aportes, sino cada aporte social efectivamente integrado en la constitución.

e) se aplican literales d (Art. 4 bis y 3 bis dec. 350/17), e (Art. 2 bis), f (Art. 6), g (Art. 6), y h (Art. 2 bis inc. 4, este ultimo sobre prenda de establecimientos comerciales) del literal A que antecede.

C) Operaciones alcanzadas en el Registro de Actos Personales.

a) fideicomisos, cuando en los mismos exista desplazamiento de dinero

b) cesiones de derechos hereditarios

c) cesiones de ex – gananciales

d) constituciones de sociedades civiles de propiedad horizontal, y sus cesiones de cuota, en la medida que exista desplazamiento de dinero.

II) OPERACIONES EXCLUIDAS

1. Las **operaciones menores a 40.000 UI.**

En estos casos, el Escribano autorizante podrá incluir una constancia en la que establezca que el negocio de marras se encuentra excluido del alcance de la ley, lo cual no eliminará la obligación del Registrador de controlar el monto específico de la operación. La no inclusión de dicha constancia, NO SERA CAUSAL DE OBSERVACION.

2. **Operaciones superiores a 40.000 UI e inferiores a 160.000 UI**

No será necesario en estos casos, controlar los medios pago utilizados, **previas al 1.4.18 (actos a inscribir en el Reg. Personas Jurídicas y Actos Personales Art. 36. bis ley 19210 y Art. 4 bis dec 350/17 en la redacción dada por el dec. 78/19: único límite no podrán ser en efectivo).**

3. Las **operaciones en las que no exista desplazamiento de dinero** (o sea, no haya un monto de dinero a entregar), sin importar el importe de la operación, tales como: dación en pago, compensación, particiones sin soulte, retenciones del comprador por la totalidad del monto de la operación, canjes de bienes por servicios, etc.

Debe tenerse presente:

A) que cuando el subsidio del MVOTMA se destina al pago a un tercero, propietario del inmueble que se enajena, en esos casos sí existe desplazamiento de dinero, por lo que el pago deberá realizarse por los medios admitidos;

B) cuando el subsidio del MVOTMA se destinara a la compra de inmuebles propiedad del propio MVOTMA, por la totalidad del valor del inmueble, al no existir desplazamiento de dinero, no se controla.

4. Las **operaciones documentadas con fecha CIERTA** otorgadas antes del 01.04.18, (ej.: protocolizaciones y escrituras públicas)

5. Las **operaciones documentadas con fecha COMPROBABLE** anterior al 01.04.18, mediante alguno de los siguientes instrumentos:

a) documento expedido de conformidad con lo dispuesto por los artículos 40 y siguientes del Decreto 597/988, (facturas, boletas, notas de crédito, etc)

b) documento en el que:

- una de las partes intervinientes sea una persona pública no estatal
- o una institución de intermediación financiera,
- o que esté incorporado a un expediente tramitado en cualquiera de dichas instituciones (ej: boleto de reserva incorporado a una carpeta de préstamo bancario o expediente ante persona pública no estatal);

c) documento auténtico (conforme al artículo 1581 del CCU) o ratificado por las partes (conforme al literal c) del artículo 248 de la Acordada de la SCJ N° 7.533 –o sea, por certificación notarial)

- d) documentos correspondientes a servicios prestados por una entidad estatal relacionados con el bien objeto de la operación, en los que figure el nombre del adquirente (ej: recibos de UTE, ANTEL, empadronamientos, patentes de rodados, etc. a nombre del adquirente).

En estos casos, el adquirente deberá declarar bajo juramento que se encontraba en posesión del bien con anterioridad al 01.04.18.

6. Las enajenaciones de bienes inmuebles por vía de expropiación.
7. Los arrendamientos, subarrendamientos o créditos de uso sobre inmuebles (leasing).
Estas operaciones se rigen por el artículo 39 de la Ley N° 19.210 y su reglamentación. No es de control registral, y por tanto NO ES OBSERVABLE.
8. La constitución, modificación, cesión, y cancelación de leasing de automotores (siempre que no sea leasing operativo, esto es, entre particulares).
9. Operaciones en las cuales exista integración del precio con vales u otros títulos valores, estipulándose la novación por cambio de objeto, ya que en estos casos no hay “pagos en dinero” sino situaciones en las cuales se extingue la obligación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1447 del Código Civil.

Conforme al art 6 inc final del Dto 78/19, en estos casos, cuando el valor del vale o vales sea superior en su conjunto a 40000 UI, (esto es, toda vez que todo o parte del precio pactado se documente de esa forma), el Registro respectivo, una vez realizada la inscripción del acto, enviará a la Dirección General DGR copia de la minuta del negocio, a los efectos de ser ésta enviada a SENACLAFT. Por tanto, tal situación NO ES OBSERVABLE pero sí comunicable.

Deberá entenderse, siguiendo a la doctrina mayoritaria, que existiendo vales por valor superior a 40000 UI, la novación se producirá de pleno derecho, conforme al art 1530 CCU, por el conferimiento por el Enajenante de la carta de pago correspondiente.

10. La inscripción de distractos, mutuos discensos y rescisiones de negocios jurídicos con obligaciones pendientes, en los cuales figure dinero entregado en concepto de restitución, ya que en estos casos tampoco existe “pago en dinero”.
11. **Cancelaciones de hipoteca o prenda aunque conste entrega de dinero documentada:** No corresponde el control de los medios de pago utilizados, ya que el acto inscribible es la cancelación del gravamen.

III) OTRAS OPERACIONES EXCLUIDAS

Estarán exceptuadas las **adquisiciones de vehículos que se realicen hasta el 31.12.18**, cuando se verifique alguna de las siguientes condiciones:

- a. *Cuando se actúe con negocios de apoderamiento con fecha cierta anterior al 01.04.18, (ya no vigente)*
- b. *Cuando el enajenante hubiera concretado su oferta en forma auténtica de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 1.581 del Código Civil, con anterioridad al 01.04.18 (certificaciones de firma del vendedor anteriores al 01.04.18). (ya no vigente)*

c. Cuando una de las partes de la relación sea una institución de intermediación financiera.

d. Para Reg. Personas Jurídicas y Actos Personales se agregan IEDE (Institución Emisora de Dinero Electrónico), entidades que presten servicios financieros de cambio, crédito o transferencias domesticas y al exterior reguladas por el BCU, entre casinos habilitados en la ROU y sus clientes, y empresas que otorguen prestamos en dinero Art. 4 dec 350/17.

IV) MEDIOS DE PAGO ADMITIDOS

a) Consideraciones generales:

1. Los pagos de las operaciones comprendidas (literal "a" del punto I) podrán efectuarse a través de medios de pago que involucren, tanto en el origen como en el destino de los fondos, a sujetos distintos a los que realizan la operación.

2. Las cuentas de origen y destino de los fondos podrán estar radicadas en instituciones de intermediación financiera del exterior.

b) Medios de pago admitidos dec. 350/17 Art. 2 v 2 bis

1. medio de pago electrónico:

- a) transferencia electrónica
- b) tarjeta de débito
- c) tarjeta de crédito
- d) billetera electrónica
- e) instrumentos análogos

2. cheques cruzados no a la orden

3. cheques de pago diferido cruzados (hasta 31/12/19)

4. letras de cambio cruzadas emitida por una IIF (hasta 31/12/19)

5. acreditación en cuenta en una IIF

b) Medios de pago admitidos dec 351/17:

Iguales medios de pago. En el caso de letras de cambio deben estar cruzadas a nombre del adquirente.

1. si son más de uno, puede ser a nombre de cualquiera de los adquirentes
2. negocios encadenados: (pago con una o más letras), dichas letras podrán estar a nombre del adquirente del negocio jurídico que dio origen a la serie de negocios encadenados

c) Otras consideraciones:

1. letras de cambio cruzadas a nombre del Escribano depositario de una seña o arras, o de una suma convenida por las partes contratantes con la exclusiva finalidad de cancelar obligaciones tributarias, gravámenes, interdicciones o cualquier otra deuda que afecte la operación a celebrarse. El valor de la letra no podrá ser superior al monto que haya recibido el profesional a través de alguno de los medios de pago previstos en los numerales i a v del presente literal b).

2. la retención que el Escribano efectúe de la seña o arras, o de una suma convenida por las partes contratantes, para la cancelación de obligaciones tributarias, gravámenes, interdicciones o cualquier otra deuda o gasto vinculado a la operación. Se admitirá el uso de la referida retención para integrar el pago en dinero de la operación.

3. dinero en efectivo por hasta el equivalente a UI 8.000, **sin considerar el monto total de la operación y sin límite de tiempo.**

4. Tener presente que el pago en especie resulta viable admitirlo, conforme al artículo 1662 del CCU, bastando que se establezca la simple entrega de la cosa, la que podrá concretarse posteriormente en su enajenación, pero ello no constituye control registral en el negocio que se inscribe.

5. Subsidios y retenciones del comprador.

V) DOCUMENTACIÓN DE OPERACIONES - artículo 5° del Decreto 351/017 y artículos 3 bis y 4 bis dec. 350/17

a) Respecto de los instrumentos que documenten las operaciones, tanto el DOCUMENTO como la MINUTA deberán contener

1. la individualización de los medios de pago utilizados:

1. el número identificatorio del medio de pago. Sin embargo, cuando se realicen pagos mediante transferencias de fondos entre cuentas, no deberá exigirse que se mencione necesariamente un número de transacción

bancaria, ya que muchas veces éste no surge de los comprobantes emitidos por los bancos.

2. el importe pagado
3. el nombre de la institución de donde provienen los fondos
4. identificación del sujeto que recibe el dinero y/o del que hace el pago (sólo cuando se trate de sujetos distintos a los que realizan la operación).

2. en las operaciones con saldo de precio:

a. en **promesas de compraventa**:

1. con precio integrado a la promesa: se controlan los medios de pagos requeridos;
2. con saldo de precio financiado (tratándose de inmuebles): **no será necesario establecer** en el documento el número de la cuenta en la que deberá acreditarse el saldo de precio, o los medios de dinero electrónico a utilizarse.

b. **compraventa con saldo de precio**: **deberá consignarse el número de cuenta en el que se acreditará el pago de dicho saldo. Ver número VI**

c. **compraventa en cumplimiento de promesa**: ver número VI.

1. promesas otorgadas antes del 20.03.19 (fecha de publicación del Dto 78/19)

Para compraventas otorgadas en cumplimiento de promesas anteriores al 20.03.19, podrá omitirse la individualización de los medios de pago referida en el numeral anterior, siempre que el Escribano deje constancia de que el pago se realizó con alguno de los medios de pago admitidos para el pago del saldo de precio, de acuerdo a lo previsto en el artículo 4º del Decreto 351/017 (ver punto IV).

Los pagos ya efectuados en la promesa, y debidamente controlados, no será necesario volver a controlarlos en la compraventa en cumplimiento de aquella.

2. promesas otorgadas después del 20.03.19

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.

d) Operaciones alcanzadas en los Registros Personas Jurídicas y Actos Personales

El Dec. 350/17 no previó para las operaciones alcanzadas por el mismo regulación de los saldos de precio, por lo cual deberá abonarse con cualquiera de los medios de pago habilitados.

VI) MEDIOS DE PAGO ADMITIDOS EN OPERACIONES CON SALDO DE PRECIO (artículo 4° del Decreto 351/017)

Ejemplo: Compraventa en cumplimiento de promesa otorgada con posterioridad al 01.04.18.

1. Los pagos cancelatorios del saldo correspondiente deberán realizarse mediante acreditación en cuenta o en instrumento de dinero electrónico.

2. **NO ES MATERIA DE CONTROL REGISTRAL determinar cuál fue la forma de acreditación en cuenta.**

3. Es responsabilidad de quien realiza la acreditación la de identificar la naturaleza del pago.

4. Es responsabilidad del enajenante depositar en la cuenta prevista los medios de pago referidos en el numeral "3" precedente (con excepción de las letras de cambio que vayan a ser utilizadas en el futuro para el pago de otro negocio encadenado).

Se admite letra de cambio expedida a favor del **representante**. (art 4 Dto 78/19 – modifica art 3 bis del Dto 351).

VII) PROCESO INSCRIPTIVO - artículo 6° del Decreto 351/017

- a) El control de los medios de pago (artículo 5°) se realiza en el DOCUMENTO y en la MINUTA, pudiendo agregarse un anexo.
- b) Sin dichas constancias, corresponde efectuar una inscripción provisoria. La observación se puede levantar por certificación notarial agregada al documento, con copia para la minuta.
- c) 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 (ej.: se pagó con cheque cruzado que se depositó en la cuenta del vendedor).
- d) Cuando el incumplimiento derive de la utilización de **medios de pago distintos a los previstos**, la inscripción definitiva podrá efectuarse una vez que se presente el comprobante de pago de la multa prevista en el artículo 9° del Decreto 351/017, levantándose la observación en la forma indicada.
- e) Cuando se pretenda **levantar una observación sobre la forma de integración del precio** modificándolo mediante declaratoria, no corresponde aceptarlas si el precio (mayor a 40.000 Unidades Indexadas), aparecía totalmente integrado en efectivo en el documento y

luego se pretende rectificar la cifra estableciendo una menor a dicha cantidad. Por lo tanto, en tales situaciones no cabe otra actitud que la de exigir la presentación del comprobante de pago de la multa para proceder al levantamiento de la observación.

Consideraciones a tener en cuenta por el profesional interviniente: (no aplica a operaciones alcanzadas por el dec. 350/17 salvo c):

- a) en el caso de **negocios encadenados** (inciso segundo del artículo 3° del Decreto 351/017)
1. el Escribano interviniente en la operación podrá realizar el control de la titularidad de la o las letras de cambio utilizadas, basándose en la constancia de la escritura inmediatamente anterior que dio origen al pago.
 2. si no surgiera con claridad la titularidad de los medios de pago utilizados en el instrumento que documentó la operación anterior, (NO la que se está calificando), en el documento de la operación que se está calificando se deberá individualizar el o los negocios jurídicos anteriores, hasta incluir el que dio origen a la serie de negocios encadenados, dejando constancia de la correspondencia entre dichos negocios y los respectivos endosos de la o las letras de cambio utilizadas y de que las mismas se individualizaron debidamente en los instrumentos que documentaron las respectivas operaciones.
- b) en el caso de **operaciones con saldo de precio** (artículo 4° del Decreto 351/017), el cumplimiento en la forma de pago podrá verificarse
1. a través de la revisión de los comprobantes de pago.
 2. por medio de información brindada por la institución donde esté radicada la cuenta o instrumento.
 3. cuando se prevea que el **saldo de precio se abone en más de 60 cuotas**, se admitirá como mecanismo de verificación una declaración jurada (realizada por cualquiera de las partes participantes del negocio jurídico) en la que conste que los pagos se realizaron con los medios admitidos, indicando en forma genérica cuáles fueron los instrumentos de pago utilizados.
- c) **respecto de la inhibición notarial alegada**, cuando el Escribano libra desde su cuenta letra de cambio a favor del Enajenante, conforme al art 19 de la ley 19732, se considera que no la hay en actuaciones realizadas a partir del 1.4.18.