

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

Manual de calificación - Inclusión Financiera

Dto. 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) Leasing operativo (entre particulares), préstamos con garantía hipotecaria, o prendaria sin desplazamiento, cesiones de crédito hipotecario o prendario, subrogaciones, novaciones, modificaciones en general y cancelaciones de hipotecas o prendas.

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.

B) Operaciones alcanzada en el Registro Nacional de Comercio

a) pagos de aportes en sociedades comerciales (art 35 inc 1 y 5)

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

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

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

C) Operaciones alcanzadas en el Registro de Actos Personales.

- a) fideicomisos , cuando en los mismos exista desplazamiento de dinero
- b) cesiones de derechos hereditarios
- b) cesiones de ex – gananciales
- c) constituciones de sociedades civiles de propiedad horizontal, y sus cesiones de cuota, cuando en las mismas 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, previo al 1.4.18.

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, 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 Dirección General DGR copia de la minuta del negocio, a los efectos de ser ésta enviada a SENACLAF. 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”.

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.

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:

1. medios de pago electrónicos
 - a) transferencia electrónica
 - b) tarjeta de débito
 - c) tarjeta de crédito
 - d) instrumentos de dinero electrónico (artículo 2° de la Ley N° 19.210)
(sin límite en el tiempo, modificando lo que disponía el art 3 bis del Dto 351, que disponía como límite el 31.12.18)
2. cheques cruzados no a la orden
3. cheques de pago diferido cruzados (hasta 31.12.19)
4. acreditación en cuenta (sin límite en el tiempo, modificando lo que disponía el art 3 bis del Dto 351, que disponía como límite el 31.12.18)
5. letras de cambio 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
 6. 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).
 7. 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.
 8. dinero en efectivo por hasta el equivalente a UI 8.000, **sin considerar el monto total de la operación y sin límite de tiempo.**
- c) 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.
- d) Subsidios y retenciones del comprador

V) **DOCUMENTACIÓN DE OPERACIONES** - artículo 5° del Decreto 351/017

- 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 identificador 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. **promesas de compraventa de establecimiento comercial.**

El Dto 351 refiere el pago del saldo de precio a adquisiciones de inmuebles y vehículos automotores, omitiendo expresamente a los establecimientos comerciales.

Por ello, la promesa de compraventa de establecimiento comercial (así como la cesión de cuota social, las cesiones de derechos hereditarios y de ex-gananciales, y todo lo no referido a bienes inmuebles o vehículos automotores), no está alcanzada, y por ende, se podrá pagar con cualquier medio habilitado, a diferencia de inmuebles y vehículos automotores, que deberán utilizar la acreditación en cuenta o el dinero electrónico.
- c. **compraventa con saldo de precio:** deberá consignarse el número de cuenta en el que se acreditará el pago de dicho saldo. Ver número VI
- d. **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

Para compraventas en cumplimiento de promesas de compraventa otorgadas con posterioridad al 14.03.19 (fecha del decreto 78/19), se deberá controlar el medio de pago utilizado en la promesa respectiva (acreditación en cuenta o dinero electrónico)

VI) MEDIOS DE PAGO ADMITIDOS EN OPERACIONES CON SALDO DE PRECIO (artículo 4º 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 apoderado. (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:

- 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.