

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

RESOLUCION N° 42/ 2018

Montevideo, 25 de mayo de 2018.

VISTO: La necesidad de contar con un manual de calificación que cubra situaciones comprendidas en el control registral de los artículos 40 y 41 de la Ley N° 19210, de 29 de abril de 2014 y su Decreto reglamentario N° 351/2017, con las modificaciones introducidas por el Decreto N° 132/2018, de fecha 7 de mayo de 2018.

RESULTANDO: I) Los Escs. Daniel Ramos, Fernando Echeverría y Carlos Milano elaboraron un proyecto de manual o instructivo de calificación que cubre una amplia gama de situaciones en las cuales debe aplicarse la nueva normativa mencionada.

II) La Comisión Asesora Registral trató el asunto en dictamen número 8/2018, asentado en Acta número 435, de fecha 10 de mayo de 2018, integrada por los Encargados de la Asesoría Técnica Registral, de la Asesoría Letrada y de la Auditoría Registral, convocándose además, de acuerdo a lo previsto en el artículo 7° de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997, a los Registradores Escs. Daniel Cersósimo, Daniel Ramos y Mariela Pagliaro.

III) Tras un análisis y debate de los distintos aspectos comprendidos en la normativa aplicable, la Comisión Asesora aprobó con las mayorías requeridas y sin perjuicio de las discrepancias que constan en el referido acta, el proyecto definitivo que se adjunta a la presente.

CONSIDERANDO: I) Sin perjuicio de que toda la casuística de posibles actos, negocios jurídicos y situaciones alcanzados por las normas de inclusión financiera sea imposible de abarcar en esta instancia, resulta conveniente fijar desde ya ciertas directivas claras a los Técnicos Registradores.

II) Que esta Dirección General comparte las conclusiones a que arriba la Comisión Asesora Registral respecto del manual de calificación elaborado, considerando de recibo que el mismo tenga carácter vinculante.

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3º de la Ley N° 16871 de 28 de setiembre de 1997, 40 y 41 de la Ley N° 19210 de 29 de abril de 2014, Decretos No. 351/2017, de fecha 19 de diciembre de 2017 y 132/2018, de 7 de mayo de 2018 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,

RESUELVE:

1º) **APROBAR** el Manual de Calificación que se adjunta, el cual tendrá carácter vinculante para todos los Registradores.

2º) **NOTIFÍQUESE** 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

CM

Manual de calificación - Inclusión Financiera

Dto. 351/17 (en la redacción del Dec. 132/2018)

VALOR DE LA U.I. al 1º/1/2018: \$ 3,7279

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) 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 3º, 3º bis y 4º del Decreto 351/017 (ver detalle en puntos IV y VI).
- 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 **deberán adquirir fecha cierta antes del 31.12.18**. Si

adquirieran fecha cierta antes de esa fecha, 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 5º del Decreto 351/017, 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 total de la operación y NO 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 1º 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.

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. Hipotecas, cesiones de crédito hipotecario, subrogaciones, novaciones y cancelaciones de hipotecas

El control de los medios de pago, así como de la carta de pago, no es objeto de calificación registral. Debe precisarse que dichos controles se rigen por el Decreto 350/017.

9. La constitución de prendas sobre vehículos automotores, así como sus modificaciones y cancelaciones.
10. La constitución, modificación, cesión, y cancelación de leasing de automotores.

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,
- 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).
- 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
 1. transferencia electrónica
 2. tarjeta de débito
 3. tarjeta de crédito
 4. instrumentos de dinero electrónico (artículo 2º de la Ley N° 19.210)
2. cheques cruzados no a la orden
3. cheques de pago diferido cruzados (hasta 31.12.19)
4. acreditación en cuenta
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, aún en los casos de precio superior a 40000 UI.
- c) Tener presente que el **pago en especie** resulta viable admitirlo, conforme al artículo 1662 del CCU, deberá controlarse:
1. que se enajene el bien dado en pago en el mismo documento, o
 2. que se exprese que la transferencia de la titularidad se documenta por instrumento por separado, o
 3. que se entregue el bien y se ceda el derecho al cobro del precio de venta del mismo.
- 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 identificatorio del medio de pago
 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), bastando el nombre de los mismos y su cédula o RUT.
 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: deberá establecerse en el documento o posteriormente por certificación notarial, 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: idem numeral 2 del literal anterior
 - c. compraventa en cumplimiento de promesa: ver número VI.

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 4° 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.

**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.

- a) Los pagos cancelatorios del saldo correspondiente deberán realizarse mediante acreditación en cuenta o en instrumento de dinero electrónico.
- b) Se admiten como mecanismos para efectuar la acreditación en cuenta o instrumento de dinero electrónico:
 1. los depósitos directos en la cuenta o instrumento
 2. las transferencias electrónicas de fondos
 3. la entrega de:
 - a) letras de cambio cruzadas a nombre del adquirente, a excepción de aquellas originadas en negocios encadenados, las que podrán estar a nombre del adquirente del negocio jurídico que dio origen a dichos negocios
 - b) cheques cruzados no a la orden a nombre del titular de la cuenta que está identificada en el documento que se inscribe
 4. los pagos cuya cobranza se realice a través de instituciones de intermediación financiera, ya sea en una caja de la propia institución o a través de una empresa que preste servicios en nombre de la referida institución (corresponsal financiero)
 5. los pagos electrónicos efectuados a través de:
 - 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 (por ejemplo, Abitab, Redpagos, Urupago).

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

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).

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

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) De corresponder la aplicación de la multa prevista en el art 9 del decreto 351/2017, y una vez vencido el plazo de levantamiento de observaciones (que refieran a los extremos indicados en la ley 19210) sin que éstas hubieran sido subsanadas, los antecedentes se elevarán a la Dirección General de Registros para la realización de las comunicaciones indicadas en la ley.

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.