

ESCRIBANOS. RESPONSABILIDAD. COMPRAVENTA. PAGA.
INCLUSIÓN FINANCIERA. LAVADO DE ACTIVOS

Informe: Civil

Resumen

Al 31 de julio de 2017 el escribano no tenía la obligación de mencionar el medio de pago utilizado y podía simplemente establecer que se había pagado antes del otorgamiento de la escritura. Esto no implica una violación de las leyes de lavado de activos, ni de las de inclusión financiera, ni de ninguna otra norma.

Consulta

El actuario adjunto del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, en el expediente caratulado «XXXX. Daños y perjuicios», solicita que —de acuerdo a las prácticas notariales, a las prácticas normativas y a las regulaciones de la actuación notarial— se informe a la sede lo siguiente:

- a) Si al 31.7.2017, a la luz de las normas que regulan la actividad de los escribanos públicos en los contratos de compraventa —entre otras, las leyes de inclusión financiera, las de prevención de lavado de activos y las de origen de fondos—, es posible la paga del precio total «antes del otorgamiento de la escritura», sin la constancia del banco, un cheque, una letra ni nada que haga referencia a la paga.
- b) Cuáles son las responsabilidades legales a que se somete el escribano público que viola dichas normas.
- c) Cuáles son las normas que a julio de 2017 regulan la actuación del escribano público con respecto a la paga del precio de una compraventa.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

En los últimos años han surgido normas que exigen de los escribanos, entre otros operadores económicos y jurídicos, controles más estrictos en relación con la utilización de dinero en distintos negocios jurídicos. En este sentido, a título de ejemplo, se sancionaron, en primer lugar, leyes correspondientes al control del lavado de activos y, en segundo lugar, leyes relativas a la llamada *inclusión financiera*.

El lavado de activos es la introducción en el sistema formal de activos obtenidos ilegalmente, mediante la comisión de delitos previamente deter-

minados en la normativa vigente en la materia. Implica valerse de actividades lícitas que dan la apariencia de legalidad, lo que permite disfrazar el origen ilegal de los activos. Las normas²⁶³ relativas al tema enumeran una serie de delitos precedentes que pueden dar lugar al lavado de activos y ameritan la denuncia (llamado *reporte de operaciones sospechosas*) en la Unidad de Información y Análisis Financiero por los sujetos obligados.

En el caso de los escribanos, su obligación es hacer todo lo necesario para averiguar el origen de los fondos, incluso obtener una declaración del cliente e investigar si este aparece en las listas de organismos como la Interpol, las listas unificadas de la Organización de las Naciones Unidas y las listas de personas políticamente expuestas, entre otras. Si alguna situación resulta sospechosa para el escribano, este debe hacer la denuncia y es susceptible de controles y sanciones de la Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo.²⁶⁴ Estos actos del escribano son de estricta confidencialidad y quedan en el ámbito interno de su actuación, esto es, en la escritura respectiva solo se dejará constancia de que se realizaron los actos necesarios para controlar el origen de los fondos, lo cual no implica establecer qué medio de pago fue utilizado necesariamente si el cliente declara que el pago se hizo antes del otorgamiento.

Por otro lado, en 2014 se promulgó la ley 19.210, de Inclusión Financiera, la cual también sufrió diversas modificaciones y se encuentra acompañada de diversos decretos reglamentarios.²⁶⁵ Esta ley introduce normas respecto a la utilización de los medios de pago específicos, según el negocio jurídico de que se trate y las obligaciones para el escribano. Concretamente, en lo concerniente a la actuación notarial, interesan principalmente los artículos 35, 36, 39, 40 y 41.

Dado que la consulta que nos ocupa refiere al pago del precio de una compraventa, debemos atender los artículos 35 o 36 si es una compraventa de bienes muebles en general, el 40 si es una compraventa de bienes inmuebles y el 41 si es una compraventa de vehículos motorizados. Las exigencias de los medios de pago a utilizarse son para negocios cuyo monto supere las 40.000 unidades indexadas.²⁶⁶ En el caso de cifras menores e, incluso, hasta la suma de 8.000 unidades indexadas, puede utilizarse

263 Normas que han regulado el tema (algunas actualmente derogadas): ley 17.016, del 22 de octubre de 1998; ley 17.835, del 23 de setiembre de 2004; decreto 245/007; ley 18.172; decreto 239/009; ley 18.494; decreto 355/010; circular 191/2012, de 2012; ley 19.355, del 19 de diciembre de 2015; ley 18.914, del 22 de junio de 2012; ley 19.574, del 20 de diciembre de 2017, ley 19.749, del 15 de mayo de 2019.

264 Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos, organismo creado por la ley 19.355.

265 A vía de ejemplo, las leyes 19.478, 19.355 y 19.732, y los decretos 350/017, 351/017, 132/018 y 78/019.

266 Hay excepciones, como, por ejemplo, cuando actúa en el negocio una institución de intermediación financiera.

el efectivo. Estos artículos prevén distintos medios de pago y existe la posibilidad de utilizar medios de pago electrónicos en todos los casos, al igual que la acreditación en cuenta —incluso con dinero en efectivo— y la utilización de letras de cambio o cheques con modalidades específicas según corresponda.

El escribano debe establecer claramente en la escritura cuál fue el medio de pago utilizado; en el caso de omitir esa mención, debe acreditarlo mediante una certificación notarial. Todas las obligaciones en relación con el pago en dinero en toda operación o negocio jurídico comenzaron a regir a partir del 1.4.2018, quedando fuera del alcance de la ley las operaciones que se hayan iniciado con anterioridad, es decir que la causa del negocio fuera anterior a esa fecha, así como los pagos menores a 160.000 unidades indexadas hechos antes de esa fecha, los pagos anteriores con fecha cierta y los pagos hechos antes de esta si se pueden justificar por determinados medios previstos en los decretos 350/017 y 351/017 en la redacción dada por el decreto 132/018.²⁶⁷ Por lo tanto, si se dan algunas de las situaciones referenciadas anteriormente, las partes pueden declarar que el pago se realizó antes del 1.4.2018 y el escribano debe controlar el documento que corresponda.

En definitiva:

- a) Al 31.7.2017 era posible establecer en un contrato de compraventa que el precio se había pagado antes de ese acto, sin mencionar ningún medio de pago ni documento acreditable. Bastaba, en todo caso, la declaración de las partes.
- b) Actualmente, la responsabilidad del escribano que viola esas normas tiene relación con la Ley de Inclusión Financiera y transita por el terreno de las sanciones disciplinarias que puede aplicar la Suprema Corte de Justicia. Esto sucede si el escribano autoriza una escritura en la que no se utilizó un medio de pago idóneo, sin perjuicio de que los Registros Públicos no inscriben los documentos respectivos hasta que el comprador haya abonado la multa, que asciende al 25 % del monto que se pagó con un medio de pago no permitido. El escribano no puede solamente establecer que el precio se pagó antes del otorgamiento. Tan solo en los casos en que se cuente con la documentación acreditante o se trate de un documento con causa anterior al 1.4.2018, las partes pueden declarar que el precio se pagó antes de esa fecha, no del otorgamiento. En lo que refiere al control del lavado de activos, el no mencionar en la escritura el medio de pago no es motivo de sanciones. Son las disposiciones referidas las que impiden hacerlo.
- c) A julio de 2017 el reglamento notarial exigía que el escribano estableciera cómo se pagó el precio cuando se realizó ante su presencia, no si las partes declaraban que fue antes del otorgamiento.

267 Ver el artículo 5 del decreto 350/017 y el artículo 7 del decreto 351/017.

CONCLUSIÓN

A partir del 1.4.2018 el escribano público tiene la obligación de establecer en la escritura de compraventa el medio de pago utilizado, exigiéndose por la ley 19.210 concordantes, modificativas y decretos reglamentarios el uso de determinados medios de pago en negocios que superen las 40.000 unidades indexadas. En el caso de que se trate de una omisión de la mención del medio de pago, esta puede ser subsanada mediante una certificación notarial. Si no se utilizaron los medios de pago correspondientes, el Registro Público no inscribirá el documento en tanto no se haya abonado la multa y el escribano puede recibir sanciones disciplinarias. Al 31.7.2017 el escribano no tenía la obligación de mencionar el medio de pago utilizado si el pago no se había hecho en su presencia y podía simplemente establecer que se había pagado antes del otorgamiento si así lo declaraban las partes. Esto no implica una violación ni de las leyes de lavado de activos, ni de la de inclusión financiera, ni de ninguna otra norma.

Esc. Daniella Cianciarulo Bertone
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Mariana Capel, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Carina Charlone, Regina Felder, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, María del Pilar Ramírez, Ana Realini, María Ritacco, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Daniella Cianciarulo.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 5.11.2019, expediente 2246/2019.*