



MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición 7/2024

DI-2024-7-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 06/05/2024

VISTO lo establecido por el art. 20 de la Ley 25.246 (modificada por Ley 27.739), la Resolución UIF N° 112/2021 y la Resolución UIF N° 35/2023 y;

CONSIDERANDO:

Que el Registro de la Propiedad Inmueble reviste el carácter de sujeto obligado en los términos del art. 20 de la Ley 25.246, encontrándose alcanzado por el deber de informar establecido en el art. 15 de la citada ley.

Que, conforme lo dispuesto en los arts. 2 y 8 de la Resolución N° 112/2021, la Unidad de Información Financiera requiere que los sujetos obligados enumerados en los incisos 19 y 20 del art. 20 de la Ley 25.246 recaben información completa y actualizada de/los Beneficiario/s Final/es de las Personas Jurídicas y/o estructuras jurídicas, entendiéndose como tal toda persona humana que posea al menos el 10% del capital o de los derechos a voto de una persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión, un patrimonio de afectación y/o de cualquier otra estructura jurídica; y/o a la/s persona/s humana/s que por otros medios ejerza/n el control final de las mencionadas entidades jurídicas

Que, por su parte, el artículo 4°, inciso (g), de la Resolución 41/2011, impone a los Sujetos Obligados el deber de "...identificar a los beneficiarios finales, como así también, la actualización de la información respecto de los mismos, en los términos y condiciones establecidos en la normativa de la UIF relativa al Beneficiario/a Final".

Que conforme lo dispuesto por el art. 28 de la Ley 27.739, la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) es la entidad encargada de centralizar, en el Registro Público creado a tal fin, la información actualizada sobre beneficiarios finales.

Que este Registro carece de facultades de contralor o fiscalización respecto de los otorgantes del acto traído a registración y solo resulta competente para recabar del autorizante del documento la información que él tuviere disponible en su carácter de sujeto obligado.



Que de la experiencia de este Organismo se advierte que en los supuestos de personas jurídicas comprendidas en el art. 146 del Código Civil y Comercial de la Nación, dada su propia naturaleza, no es posible determinar, en rigor, una persona humana como beneficiario final; por lo cual, en estos supuestos, no corresponde exigir la formal declaración de Beneficiario Final a los fines de la registración del documento.

Que, por otra parte, la Unidad de Información Financiera ha establecido, por medio de la Resolución 35/2023, el deber de los Sujetos Obligados de informar la condición de Persona Expuesta Políticamente de los Beneficiarios Finales, en caso de corresponder.

Que atento que el profesional autorizante del acto es quien efectúa la valoración y estudio de la documental que le exhiben los otorgantes, a fin de redactar el instrumento inscribible, en caso que su cliente (otorgante) así lo solicite y el profesional esté de acuerdo con ello, podrá el propio autorizante suscribir el formulario de DD.JJ. de Beneficiario Final, asumiendo la responsabilidad del contenido de la información allí declarada. El Registro de la Propiedad Inmueble, en su calidad de Sujeto Obligado, resulta ajeno a dicha delegación y a la veracidad del contenido de la información, por tanto, solo verificará que se cumpla con la agregación del correspondiente formulario al trámite registral del que se trate y con la coincidencia de los datos que surjan de él, en relación a los datos de carga de la operación a registrar.

Que, por otra parte, se ha efectuado una mejora en el formulario de Declaración Jurada de Beneficiario Final, permitiendo que, para un mismo trámite registral y un mismo adquirente o usufructuario, en caso de pluralidad de inmuebles comprendidos en un mismo acto, se puedan detallar en un único solo formulario.

Que, en ese sentido, traído a registración un documento de transmisión del dominio y/o de constitución de usufructo, donde resulte de aplicación la identificación del Beneficiario Final prevista en el art. 5º de la Resolución N°112/2021, es preciso que el autorizante del acto proporcione a este Registro los datos personales de el o de los beneficiarios finales en orden a lo impuesto por el art. 8º de la citada resolución.

Que, asimismo, dicho autorizante deberá tratarse de uno de los sujetos obligados incluidos en el art. 20 de la Ley 25.246.

Que por Disposición Técnico Registral N° 7 de fecha 14 de septiembre de 2022, modificada por Disposición Técnico Registral N° DTR 18 de fecha 9 de octubre de 2023, se establecieron las pautas para la calificación de documentos en donde uno de los sujetos enumerados en el art. 2º de la Resolución N° 112/2021 adquiera la titularidad de dominio del inmueble y/o que resulte su usufructuario, y donde los sujetos obligados incluidos en el art. 20 de la Ley 25.246, deban informar los datos personales de los Beneficiarios Finales.

Que resulta oportuno unificar la normativa; establecer la salvedad en relación a las Personas Jurídicas Públicas comprendidas en el art. 146 del Código Civil y Comercial de la Nación; y aprobar el nuevo formulario de Declaración Jurada de Beneficiario Final, con la posibilidad de que este pueda, a consideración del profesional y su cliente, ser suscripto por el Escribano Autorizante del acto.

Que la presente Disposición Técnico Registral se dicta en uso de las facultades establecidas por el art. 173, inc. (a), y 174 del Decreto 2080/80 (T.O. 1999).



Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1º. Traído a registración un documento de transmisión del dominio o constitución del derecho real de usufructo, autorizado a partir del 26 de septiembre de 2022, mediante el cual uno de los sujetos enumerados en el art. 2 de la Resolución N° 112/2021 adquiera la titularidad de dominio del inmueble y/o resulte su usufructuario, y siempre que el autorizante del acto se trate de uno de los sujetos obligados incluidos en el art. 20 de la Ley 25.246, se deberá informar a este Registro: datos de identificación de la persona jurídica, fideicomiso o estructura jurídica adquirente; el nombre y apellido, tipo y número de documento, domicilio real, nacionalidad, fecha de nacimiento, profesión, estado civil, porcentaje de participación o titularidad o control, CUIT/CUIL y la condición de Persona Expuesta Políticamente, de él o de los beneficiarios finales.

ARTÍCULO 2º. En los supuestos comprendidos en el artículo precedente, cuando resulte titular del derecho alguna de las personas jurídicas comprendidas en el art. 146 del Código Civil y Comercial no será necesario acompañar al documento el formulario de Declaración Jurada de beneficiario final. Sin perjuicio de ello, en la solicitud de inscripción (Rubro 17 de la minuta), el escribano autorizante dejará expresa constancia de que no acompaña la declaración de beneficiario final por resultar adquirente una persona jurídica comprendida en el art. 146 del CCCN.

ARTÍCULO 3º. El formulario de declaración jurada de beneficiario final será suscripto por el otorgante del acto, su representante legal y/o el profesional autorizante en su condición de sujeto obligado, y deberá generarse desde su versión digital disponible en el sitio Web del organismo. El formulario se adjuntará al momento de la presentación del documento registrable. Si hubiere pluralidad de actos rogados en un mismo documento y resultare de aplicación la presente disposición, podrá generarse un solo formulario con el detalle de todos los actos y de todos los inmuebles o unidades funcionales comprendidos en el trámite.

ARTÍCULO 4º: Aprobar el Formulario de Declaración Jurada de Beneficiario Final que como Anexo I integra la presente disposición (IF-2024-46277387-APN-DGRPICF#MJ). Dicho formulario es el único documento idóneo a los fines de dar cumplimiento con la presente Disposición.

ARTÍCULO 5º. Deróguense la DTR 7 / 2022 y su modificatoria, DTR 18 / 2023.-

ARTÍCULO 6º. La presente Disposición entrará en vigencia a partir del día 13 de mayo de 2024, y resultará de aplicación los actos autorizados a partir de dicha fecha.

ARTÍCULO 7º. Hágase saber a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

ARTÍCULO 8º. Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y Archívese.

Bernardo Mihura de Estrada



NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Disposición se publican en la edición web del BORA
-www.boletinoficial.gob.ar-

e. 08/05/2024 N° 26908/24 v. 08/05/2024

Fecha de publicación 08/05/2024

