



Inclusión Financiera - Operaciones sobre bienes inmuebles

El Decreto 132/018 de 07 de mayo de 2018 introdujo modificaciones en el Decreto 351/017 de 19 de diciembre de 2017 en lo que refiere a los medios de pago admitidos para el pago en dinero de toda operación sobre bienes inmuebles cuyo importe total, impuestos incluidos, supere el equivalente a 40.000 Unidades Indexadas.

Se destaca:

El pago en dinero de toda operación o negocio jurídico sobre bienes inmuebles cuyo importe total supere el equivalente a 40.000 UI (cuarenta mil unidades indexadas), incluido el IVA, si corresponde, deberá cumplirse a través de los siguientes medios de pago:

- medios de pago electrónicos
- cheques cruzados no a la orden
- letras de cambio cruzadas emitidas por una institución de intermediación financiera a nombre del adquirente.
- cheques de pago diferido cruzados. Aplicable a los pagos que se efectúen hasta el 31 de diciembre de 2019.
- acreditación en cuenta en una institución de intermediación financiera o en instrumento de dinero electrónico, identificando la naturaleza del pago.

Los pagos referidos en el presente decreto 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.

En las operaciones que se paguen con letras de cambio y haya más de un adquirente, se admitirá que la letra esté a nombre de al menos uno de ellos.

Intervención de Escribano Público

Cuando intervenga un escribano público en las operaciones referidas y asuma la calidad de 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, también se admitirá la utilización de letras de cambio cruzadas a nombre de dicho profesional por hasta el monto que se haya entregado, siempre que se hubiera abonado con alguno de los medios de pago previstos. Asimismo, en los casos que el escribano retenga todo o parte de la seña o arras 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.

Documentación de operaciones

Los instrumentos que documenten las operaciones deberán contener la individualización de los medios de pago utilizados, incluyendo el número identificador del medio de pago, el importe pagado, el nombre de la institución de donde provienen los fondos y, cuando se trate de sujetos distintos a los que realizan la operación, la identificación de los mismos.



Los Registros Públicos no inscribirán en forma definitiva las operaciones o negocios jurídicos que no contengan las individualizaciones y constancias señaladas, tanto en el instrumento que documenta la operación como en la minuta prevista por el artículo 92 de la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997, o cuyos medios de pago sean distintos a los previstos en el Decreto 351/017 de 19/12/17.