

Buenos Aires, 19 de septiembre de 2022.

**Destinatarios:**

**COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
DEPTO. DE COMUNICACIONES**

**De:**

**ESTUDIO FERNÁNDEZ – RENTERÍA ANCHORENA  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS**

**Asunto:** Disposición 7/2022 del RPI de Capital Federal.

---

Nos dirigimos a Uds. a efectos de enviarles el presente informe con el fin de acercarles nuestros comentarios sobre la Disposición 7/2022 del RPI de Capital Federal de fecha 14/09/22, publicada en el Boletín Oficial el 16/09/2022, que **entrará en vigencia el 26 de septiembre de 2022.**

I. Comentario preliminar:

1.- Los escribanos públicos, en su carácter de "sujetos obligados" ante la Unidad de Información Financiera (UIF), incluidos en artículo 20 de la Ley 25.246 desde su sanción en mayo de 2000, deben cumplir con las obligaciones impuestas en la citada ley, como así también con las contempladas en las reglamentaciones que dicta la UIF.

2.- Dentro de las obligaciones que deben cumplir los escribanos, se encuentra aquella referida a conocer al beneficiario final en las estructuras jurídicas o sociedades que concurren a las escribanías para celebrar contratos o en cualquier otro caso en los cuales el escribano actúa como tal.

3.- La identificación de beneficiario final inicialmente es una obligación de información que debe brindar el cliente al escribano y éste debe exigirla mediante la firma de formularios que deben firmar los clientes.

4.- Debe tenerse presente que esta obligación de identificar a los beneficiarios finales se enmarca en el concepto internacionalmente conocido como "Conozca a su Cliente", contemplado en la Ley Nº 25.246, en las resoluciones dictadas por la UIF y en los estándares internacionales, como las Recomendaciones de GAF, todo ello en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

5.- Dicho esto, esta obligación impuesta en la Disposición 7/2022 del RPI se enmarca en lo que los escribanos vienen haciendo desde su condición de sujetos obligados, en oportunidad de realizar distintos trámites, como es el caso de la Inspección General de Justicia (IGJ).

6. Téngase presente, en relación a esta nueva obligación impuesta por el RPI, que no resulta necesario llevarse a cabo en el cuerpo de la escritura sino que, como la disposición aludida lo indica, debe hacerse completando el formulario que se adjunta como Anexo I, información que puede ser extraída de la ficha de datos personales que lleva el escribano.

En forma preliminar, cabe recordar la definición de Beneficiario Final contenida en el inciso f) del artículo 2º de la Resolución UIF 21/2011 aplicable a los escribanos públicos, que dice lo siguiente:

II. Encuadre legal. Artículo 2º- Definición de beneficiario/a final.

**Beneficiario/a final:** será considerado beneficiario/a final a **la/s persona/s humana/s** que posea/n como mínimo el diez por ciento (10 %) del capital o de los derechos de 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 mismas.

**Se entenderá como control final al ejercido, de manera directa o indirecta, por una o más personas humanas** mediante una cadena de titularidad y/o a través de cualquier otro medio de control y/o cuando, por circunstancias de hecho o derecho, la/s misma/s tenga/n la potestad de conformar por sí la voluntad social para la toma de las decisiones por parte del órgano de gobierno de la persona jurídica o estructura jurídica y/o para la designación y/o remoción de integrantes del órgano de administración de las mismas.

**Cuando no sea posible individualizar a aquella/s persona/s humana/s que revista/n la condición de beneficiario/a final, conforme a la definición precedente, se considerará beneficiario/a final a la persona humana que tenga** a su cargo la dirección, administración o representación de la persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, o cualquier otro patrimonio de afectación y/o estructura jurídica, según corresponda. Ello, sin perjuicio de las facultades de la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA para verificar y supervisar las causas que llevaron a la no identificación de el/la Beneficiario/a Final en los términos establecidos en los párrafos primero y segundo del presente artículo.

En el caso de los contratos de fideicomisos y/u otras estructuras jurídicas similares nacionales o extranjeras, se deberá individualizar a los beneficiarios finales de cada una de las partes del contrato.

Disposición 7/22 del RPI de Capital Federal:

Esta disposición tiene como objetivo que el autorizante del acto proporcione al Registro los datos personales del o los beneficiarios finales, en orden a lo impuesto por el artículo 8º de la Resolución UIF 112/2021.

El artículo 1º de la Disposición 7/2022 dice lo siguiente:

*ARTÍCULO 1º. Traído a registración un documento de transmisión del dominio o constitución de derecho real de usufructo, autorizado a partir de la fecha de vigencia de la presente, donde resulte de aplicación la resolución de la Unidad de Información Financiera N.º 112 / 2021 y siempre que el autorizante del acto se trate de uno de los sujetos obligados incluidos en el Art. 20, inciso 12 de la ley 25246, se deberá informar a este Registro el nombre y apellido, DNI, domicilio real, nacionalidad, profesión, estado civil, porcentaje de participación de titularidad o control y CUIT/CUIL del o los beneficiarios finales.*

III. Nuestros comentarios:

Teniendo en cuenta algunas dudas que pueden surgir sobre la interpretación y aplicación de la Disposición 7/2022 del RPI de Capital Federal, les acercamos nuestros comentarios:

- 1) Se aplicaría tanto al adquirente como al enajenante.
- 2) En principio, parecería que se aplica sólo en la adquisición de dominio y en la constitución de usufructo.
- 3) Comprendería los contratos a título onerosos y también lo que son a título gratuito, toda vez que existe, en ambos casos, una transmisión del dominio o constitución de derecho real de usufructo.
- 4) Respecto a la persona que debe ser identificada, la disposición 7/2022 no distingue entre persona humana y jurídica sino que refiere sólo a la obligación de identificar a los beneficiarios finales. A título informativo y para dilucidar esta cuestión preliminarmente deberíamos recurrir a la definición de beneficiario final, en donde se menciona a la persona humana que cumple ciertas condiciones, por lo cual sería apropiado efectuar una consulta al Registro de la Propiedad. No obstante, deberíamos considerar que es posible que una persona humana compre en nombre de otra, con lo cual aquí aparecería la necesidad de identificar al beneficiario final de la operación.
- 5) Teniendo en cuenta los datos que deben completarse en el formulario (nombre y apellido, DNI, domicilio real, nacionalidad, profesión, estado civil, porcentaje de participación de titularidad o control y CUIT/CUIL del o los beneficiarios finales) se presenta la duda sobre cómo debería completarse el mismo cuando exista varias personas jurídicas que detentan un % importante en una estructura jurídica.

Saludamos a Uds. con atenta consideración.

**Horacio H. Fernández**  
**Abogado**  
**Prevención de Lavado de Activos**

**Mariano Rentería Anchorena**  
**Abogado**  
**Prevención de Lavado de Activos**