

<b>TEMA</b>	Obligaciones de los Escribanos Públicos frente a la UIF en Argentina
<b>MARCO NORMATIVO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 25246 y modificatorias</li> <li>• Res. UIF 242/2023 y modificatorias</li> </ul>
<b>FECHA</b>	12/03/2026

## 1. MARCO NORMATIVO

Los **escribanos públicos** se encuentran comprendidos como **Sujetos Obligados** dentro del sistema argentino de prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, conforme lo establece el **artículo 20 de la Ley N.º 25.246 – inciso 12.**

En tal carácter, los escribanos deben **colaborar con el sistema preventivo mediante la aplicación de una serie de** medidas de control y debida diligencia orientadas a prevenir que la actividad notarial sea utilizada para canalizar fondos provenientes de actividades ilícitas.

Entre las principales obligaciones se destacan:

- A. la identificación y verificación de la identidad de los clientes;
- B. el análisis y documentación del origen de los fondos involucrados en las operaciones;
- C. la evaluación del riesgo asociado a cada operación;
- D. los Reportes sistemáticos
- E. el Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS)

La normativa específica aplicable al sector notarial se encuentra regulada por la **Resolución UIF N.º 242/2023**, que establece los procedimientos de prevención que deben aplicar los escribanos públicos cuando, a nombre y/o por cuenta de sus clientes, intervengan en la preparación, autorización o instrumentación en protocolo notarial de determinadas operaciones consideradas de riesgo.

En particular, la normativa resulta aplicable cuando el escribano interviene en alguna de las siguientes actividades denominadas **“actividades específicas”**:

- **Transferencias de dominio por compra y/o venta de bienes inmuebles**, cuando el monto involucrado sea superior a **SETECIENTOS (700) Salarios Mínimos, Vitales y Móviles (SMVM)** – hasta marzo de 2026, aprox. USD 170.000 / a partir de abril de 2026, aprox. USD 172.700.
- **Organización de aportes o contribuciones para la creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.**
- **Creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.**
- **Compra o venta de negocios jurídicos y/o de participaciones en personas u otras estructuras jurídicas.**

## 2. **PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL ESCRIBANO COMO SUJETO OBLIGADO**

### **A. Identificación del cliente y del beneficiario final**

En el marco de sus obligaciones de prevención, los escribanos deben aplicar procedimientos de **debida diligencia respecto de sus clientes**.

Este proceso comprende:

- la identificación del cliente y la verificación de su identidad mediante documentación válida;
- la identificación del beneficiario final, entendido como la persona humana que en última instancia posee, controla o se beneficia de la operación o de la estructura jurídica involucrada;
- la obtención de información sobre la actividad económica y el perfil patrimonial del cliente;
- el registro y conservación de la información recabada en el legajo correspondiente a la operación.

Estas medidas tienen por finalidad evitar que las operaciones notariales sean utilizadas para ocultar la identidad del verdadero titular de los bienes o de los fondos involucrados.

### **B. Conocimiento del origen de fondos**

El escribano debe adoptar medidas destinadas a conocer y documentar el origen de los fondos utilizados en las operaciones efectuadas.

Para ello deben construir un **Perfil Transaccional** del cliente a partir de la información y documentación obtenida en los procesos de debida diligencia. Este perfil debe basarse en:

- **el conocimiento del propósito y naturaleza de la relación profesional,**
- **las actividades específicas realizadas,**
- **los montos involucrados y**
- **la situación económica, patrimonial y financiera del cliente, incluyendo documentación que respalde el origen de los fondos utilizados en la operación.**

El perfil debe elaborarse según el análisis de riesgo del sujeto obligado y tiene como finalidad permitir la detección temprana de operaciones inusuales o sospechosas.

Asimismo, los escribanos deben monitorear la operatoria de sus clientes, especialmente de los habituales, **verificando que las operaciones sean coherentes con el perfil definido y con su nivel de riesgo**. Para ello deben establecer alertas y controles considerando tipologías difundidas por la UIF y organismos internacionales, tales como operaciones inconsistentes con la actividad del cliente, uso de estructuras societarias inusuales, fraccionamiento de operaciones, utilización de jurisdicciones de riesgo, inconsistencias en la información proporcionada o indicios sobre el origen ilícito de fondos. Todas las operaciones inusuales deben ser analizadas en profundidad, requiriendo información adicional cuando sea necesario, actualizando el perfil del cliente y, en caso de corresponder, reportando operaciones sospechosas a la UIF.

### **C. Enfoque basado en riesgos**

La normativa vigente establece que los escribanos deben **aplicar un enfoque basado en riesgo en el cumplimiento de sus obligaciones de prevención**. En consecuencia, el escribano debe

evaluar el nivel de riesgo asociado a cada operación considerando diversos factores, tales como:

- **el tipo de operación realizada;**
- **el monto involucrado;**
- **la forma de pago utilizada;**
- **el perfil económico del cliente;**
- **las jurisdicciones involucradas;**
- **la posible utilización de estructuras jurídicas complejas.**

Este enfoque permite ajustar la intensidad de los controles al nivel de riesgo que presenta cada operación, aplicando medidas reforzadas en aquellos casos que puedan presentar un mayor riesgo de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

Adicionalmente, **los escribanos deben clasificar a sus clientes según el nivel de riesgo** que representan desde la perspectiva de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. La normativa prevé que los clientes puedan ser categorizados, en términos generales, como:

- **riesgo bajo**
- **riesgo medio**
- **riesgo alto**

La clasificación de riesgo determina el nivel de debida diligencia que debe aplicarse en cada caso. En términos generales:

- Los **clientes de riesgo bajo** pueden estar sujetos a medidas de **debida diligencia simplificada**.
- Los **clientes de riesgo medio** requieren la aplicación de **medidas estándar de debida diligencia**.
- Los **clientes de riesgo alto** deben ser objeto de **debida diligencia reforzada**, lo que implica mayores controles, análisis más profundo del origen de los fondos y un seguimiento más exhaustivo de las operaciones.

Entre los factores que pueden incidir en la clasificación de riesgo se encuentran:

- la actividad económica del cliente;
- la estructura jurídica utilizada;
- la complejidad de la operación;
- el monto involucrado;
- la jurisdicción de origen de los fondos;
- la eventual condición de Persona Expuesta Políticamente (PEP).

La correcta evaluación y documentación del riesgo del cliente constituye un elemento central del sistema de prevención, ya que permite al escribano adecuar la intensidad de los controles a las características particulares de cada relación profesional y de cada operación.

#### **D. Reportes sistemáticos**

La normativa UIF establece que el escribano debe realizar reportes sistemáticos de información a la UIF. Por un lado, debe presentar un **Reporte mensual de Actividades Específicas**, informando operaciones realizadas el mes anterior tales como compraventa de inmuebles en efectivo por montos superiores a 750 SMVM, constitución de personas jurídicas, cesión de participaciones societarias, constitución de fideicomisos y operaciones sobre inmuebles en

zonas de frontera superiores a 700 SMVM, el cual debe enviarse entre el día 1 y el 15 de cada mes.

Por otro lado, debe remitir un **Reporte Sistemático Anual (RSA)** con información general del sujeto obligado y un detalle del tipo y cantidad de actividades y operaciones realizadas durante el año, que debe presentarse entre el 2 de enero y el 15 de marzo del año siguiente.

#### **E. Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS)**

Cuando, en el ejercicio de su actividad profesional, el escribano detecte indicios o tenga sospechas de que una operación podría estar vinculada con el lavado de activos, la financiación del terrorismo o el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, **deberá efectuar un Reporte de Operación Sospechosa (ROS) ante la Unidad de Información Financiera.**

Este reporte debe realizarse:

- sin informar al cliente ni a terceros acerca de su presentación (principio de confidencialidad);
- dentro de los plazos previstos por la normativa vigente:
  - **24 horas desde que el sujeto obligado concluye que la operación es sospechosa en casos de Lavado de Activos** (sin superar 90 días desde la operación realizada o tentada);
  - **24 horas desde la operación en casos de Financiación del Terrorismo;**
  - **24 horas desde la operación en casos de Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva;**
- a través de los sistemas informáticos habilitados por la UIF.

El ROS constituye una herramienta central del sistema preventivo y debe ser confidencial, reservado y de uso exclusivo de la UIF, no pudiendo figurar en actas ni documentos exhibidos ante organismos de control, sin perjuicio del acceso limitado de revisores externos o colegios profesionales para evaluar el funcionamiento del sistema de monitoreo.

### **3. IMPACTO DE LAS NORMAS RECIENTES VINCULADAS A LA LEY 27.799 “INOCENCIA FISCAL” Y COMUNICADOS BCRA UIF**

Las medidas vinculadas con la denominada Ley 27.799 de “inocencia fiscal” y las políticas económicas orientadas a facilitar la utilización de ahorros en moneda extranjera mantenidos fuera del sistema financiero —comúnmente referidos como “dólares bajo el colchón”— **no modifican el régimen de prevención de lavado de activos aplicable a los escribanos públicos. En consecuencia, continúan plenamente vigentes las obligaciones establecidas por la Ley 25.246 y por la Resolución UIF 242/2023, que regula el sistema de prevención aplicable al sector.**

Lo que sí cambia es **el contexto económico y regulatorio en el cual deben analizarse determinadas operaciones**, especialmente aquellas vinculadas con la utilización de ahorros en moneda extranjera fuera del sistema financiero.

La UIF y el BCRA, en un comunicado publicado el 18/02/2026, han señalado que la mera tenencia de dólares en efectivo o fuera del sistema bancario no debe considerarse automáticamente un indicador de riesgo, en la medida en que las propias autoridades reconocen que se trata de una práctica extendida en la economía argentina.

En el marco de dicho comunicado, también mencionan que el análisis que deben realizar los sujetos obligados debe centrarse en la coherencia económica de la operación y en la razonabilidad del perfil patrimonial del cliente, y no únicamente en la utilización de efectivo o moneda extranjera fuera del sistema financiero. **Esto implica que el uso de dólares en efectivo no constituye por sí mismo un indicador de lavado de activos, debiendo evaluarse la consistencia entre el monto de la operación, el perfil económico del cliente y la documentación disponible sobre el origen de los fondos.**

Asimismo, el comunicado señala que la Ley 27.799 introduce modificaciones relevantes en materia tributaria vinculadas al concepto de “inocencia fiscal”, entre ellas la actualización de los montos mínimos para que la evasión tributaria configure delito penal. En este sentido, **la evasión simple pasa a configurarse cuando el monto evadido supere los \$100.000.000 por tributo y por ejercicio fiscal, lo que equivale aproximadamente a USD 69.000.** Esta actualización eleva significativamente el umbral penal respecto del régimen anterior (\$1.500.000), modificando el contexto en el cual se analizan determinadas conductas tributarias.

**En este sentido, lo que los reguladores buscan reforzar, es que el sistema de prevención se basa en el enfoque basado en riesgo, lo que implica que cada operación debe analizarse considerando sus circunstancias particulares, el perfil del cliente, la naturaleza de la operación, el monto involucrado y la estructura jurídica utilizada.**

En este escenario, **el principal desafío para el escribano consiste en aplicar rigurosamente el enfoque basado en riesgo, evitando tanto una presunción automática de irregularidad basada exclusivamente en el uso de efectivo, como una relajación indebida de los controles exigidos por la normativa de prevención.** En particular, resulta fundamental analizar y documentar adecuadamente la coherencia económica de las operaciones, así como las verificaciones realizadas sobre el origen de los fondos, a fin de demostrar el cumplimiento de las obligaciones de debida diligencia frente a la UIF.