

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL CONJUNTA NRO.10

Rosario, 05 de mayo de 2017.-

VISTO: el Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido en el Título I del Libro II de la Ley Nacional 27.260, Decreto Nacional 895/2016, Resolución UIF 92/2016 y la Ley provincial 13.582 y su Decreto Reglamentario 4030/16; y

CONSIDERANDO QUE:

La LN 27.260 aprobó la entrada en vigencia del “Sistema voluntario y excepcional de declaración de tenencia de moneda nacional, extranjera y demás bienes en el país y en el exterior”, teniendo en cuenta los estándares internacionales del Grupo de Acción Financiera (GAFI) y sus mejores prácticas para la administración de los alcances de las políticas anti-lavado de activos y contra la financiación del terrorismo en programas de cumplimiento tributario voluntario.

Como todo programa de tal naturaleza, el Sistema presenta riesgos inherentes al LA/FT que deben ser mitigados por los sujetos obligados contemplados en el art. 20 ley 25.246 y sus modificatorias, en el que se encuentran incluidos los Registros de la Propiedad Inmueble. En tal sentido el Registro General de la Provincia de Santa Fe implementa un sistema de gestión de riesgos, acorde al régimen de sinceramiento fiscal establecido por la LN 27260, a los efectos de cumplir con las obligaciones preventivas de manera más eficiente, disminuyendo así los riesgos de LA/FT de manera eficaz, sin entorpecer el normal desarrollo de las operaciones abarcadas.

El art. 37 de la ley 27.260 establece que “los bienes declarados deberán ser preexistentes a la fecha de promulgación de la presente ley en el caso de bienes



declarados por personas humanas y a la fecha de cierre del último balance cerrado con anterioridad al 01/01/2016, en caso de bienes declarados por personas jurídicas”.

El art.38, última parte de la citada ley, prevé la posibilidad de sincerar un bien propio que está a nombre o posesión de otro sujeto, con la salvedad que los bienes declarados deberán figurar a nombre del declarante con anterioridad a la fecha de vencimiento para la presentación de la declaración jurada del Impuesto a las Ganancias del período fiscal 2017.

El Decreto 895/2016 en su art.2º, dispone que tal condición no será de aplicación respecto del supuesto comprendido en el primer párrafo del art.39 de la ley ut supra mencionada.

El sinceramiento de la situación jurídica y fiscal, alude a un ocultamiento del negocio o situación jurídica real, que en virtud de su exteriorización habilitará, en lo que respecta a bienes inmuebles, a la transmisión de dominio a su verdadero titular.

El derecho real inmobiliario requiere en el nuevo ordenamiento jurídico, un título suficiente (escritura pública – art.1017), sumado a un modo suficiente (traditio – art.750); elementos a los que se le agrega el requisito de la inscripción registral para obtener la plena oponibilidad (arts. 1892/1893).

El art.5 de la LP 6435 establece que los documentos traídos a registración, además de revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos, deben servir inmediatamente de título de dominio.



A tal fin, las escrituras otorgadas en el marco de la ley de sinceramiento fiscal por las que se formalice la transmisión de dominio de bienes inmuebles del titular registral al verdadero dueño, es decir, del transferente al sincerante respectivamente referirán – de manera expresa- al negocio causal oculto que los vinculo y cuya exteriorización habilita su transmisión.

Por ello y lo normado en los arts. 75, 76 (inc 1º y 3º) de la LP 6435, y concordante LN 17.801:

**EL SUBSECRETARIO SE ASUNTOS REGISTRALES DEL MINISTERIO DE JUSTICIA
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE A/C DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL, EL
DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL ROSARIO Y LA DIRECTORA
GENERAL DEL REGISTRO GENERAL SANTA FE
DISPONEN**

1. Será objeto de calificación en las escrituras públicas traídas a registración por las que se formalice la transmisión del dominio de inmuebles en el marco de lo dispuesto en el Libro II del Título I de la ley 27.260, la referencia expresa de las partes (transferente/ sincerante) al negocio jurídico causal anterior, cuyo sinceramiento justifica el cambio de titularidad que se pretende inscribir;
2. Las escrituras públicas instrumentadas de acuerdo al Régimen de Sinceramiento Fiscal, se autorizarán cumpliendo con el art. 40 LP 6435 (Conc. art.23 LN 17.801);
3. El asiento registral se practicará a nombre del adquirente consignándose en forma expresa “Transmisión de dominio - ley 27.260”;



**MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DERECHOS HUMANOS
DIRECCION PROVINCIAL
REGISTRO GENERAL**

DIRECCION:
Urquiza Nº 1172 –
Rosario- Sta Fe.
FACEBOOK: REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

Tel. (341-4721764
www.santafe.gob.ar)



4. Regístrese, notifíquese en diligencia con copia a las Jefaturas de las áreas competentes, comuníquese al Colegio de Escribanos de la 1° Circunscripción y 2° Circunscripción de la Provincia de Santa Fe y archívese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales Conjuntas.-

