

## DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N°01

Corrientes, 15 de octubre de 2024

### VISTO:

Lo dispuesto por el art 20 de la ley 25.246 (modificada por Ley 27.739), las Resoluciones de la UIF N° 112/2021 y 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 (modificado por la Ley 27739 Artículo 20 inc. 19), encontrándose alcanzado por el **deber de informar** establecido en el Artículo 15 de la citada ley. -

Que, conforme lo dispuesto por 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 del/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 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 art 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 Final".-

Que conforme a lo establecido 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 el tuviere disponible en su carácter de Sujeto Obligado. -

Que 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 beneficiaria 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 Políticamente Expuesta de los Beneficiarios Finales, en caso de corresponder.

Que, atento a que el profesional autorizante del acto es el que efectúa la valoración y estudio de la documentación que le exhiben los otorgantes, a

fin de redactar el documento inscribible, en caso que su cliente (otorgante) así lo solicite y el profesional este de acuerdo con ello, podrá el propio autorizante suscribir la DDJJ 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 incorporación de dicho requerimiento en sus escrituras y rogatorias, y con la coincidencia de los datos que surjan de él, en relación a los datos de carga de la operación a registrar.

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

Que asimismo dicho autorizante debiera tratarse de uno de los sujetos obligados incluidos en el art 20 de la ley 25.246.-

Resulta oportuno unificar la normativa, establecer la salvedad respecto de las Personas Jurídicas Publicas comprendidas en el art 146 del Código Civil y Comercial de la Nación y aprobar el formulario de Declaración Jurada de Beneficiario Final, con la posibilidad de que éste pueda a consideración del profesional y su cliente, ser suscripto por el escribano autorizante del acto.-

Por todo ello y en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Art. 80 de la ley 4.298

## **LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

### **DISPONE:**

**ARTICULO N°1:** TRAIIDO a registración un documento de transmisión del dominio o constitución del derecho real de usufructo, 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 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, titularidad o control, CUIT/CUIL y la condición de persona expuesta políticamente, de él o de los beneficiarios finales.-

**ARTICULO N° 2.** 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 (rogatoria), el escribano autorizante dejará expresa constancia de que no se acompaña la declaración de beneficiario final por resultar adquirente, una persona Jurídica comprendida en el art 146 del CCCN. -

**ARTICULO N° 3:** 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 el sitio Web Oficial de este Organismo. El formulario se adjuntará al momento de la presentación del documento registrable. Si hubiere pluralidad de actos rogados y de beneficiarios finales en un mismo documento y resultare de aplicación la presente Disposición, deberá generarse un solo formulario con el detalle de todos los actos y todos los inmuebles o unidades funcionales y beneficiarios finales comprendidos en el trámite.



**ARTICULO N°4:** APROBAR el formulario de Declaración Jurada de Beneficiarios Finales, que como anexo 1 integra la presente Disposición. Dicho formulario es el único documento idóneo a los fines de dar cumplimiento con la presente.-

**ARTICULO N°5:** LA OMISION de los requisitos establecidos en los artículos precedentes, constituirá motivo de observación en los términos del Art. 9 inc b) de la Ley 17.801.-

**ARTICULO N°6:** ELEVAR las presentes actuaciones al Ministerio de Hacienda y Finanzas para su homologación. -

**ARTICULO N°7:** PUBLIQUESE en el Boletín Oficial, cúmplase y oportunamente archívese. -

  
Esc. MA. ROMINA VARGAS  
DIRECTORA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE





# DECLARACION JURADA SOBRE BENEFICIARIO FINAL



En cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución 112/2021 de la Unidad de Información Financiera artículo 2 el que suscribe .... en mi caracter de ....., por la presente **DECLARO BAJO JURAMENTO** que la información consignada en la presente declaración jurada es exacta y verdadera, y que: (beneficiarios) es/son Beneficiario/s Final/es de la/s Persona Jurídica / Fideicomiso aquí consignada/s.

### Datos del Instrumento

**Profesional Autorizante:** Gomez Luciano (ejemplo)

**Jurisdicción:** Corrientes (ejemplo)

**Registro Notarial:** 100 (ejemplo)

**Tomo:**

**Folio:**

**Número de Instrumento:** 101 (ejemplo)

**Fecha de Instrumento:** 15-10-2024 (ejemplo)

### Datos de la Persona Jurídica / Fideicomiso 1 :

**Denominación:** Mi ejemplo (ejemplo)

**Tipo Societario:** S.A (ejemplo)

**Otro (Tipo Societario):**

**CUIT:** 20-00000000-0 (ejemplo)

**Domicilio:** Carrillo 462 (ejemplo)

**Num. Inscripción en Reg. Comercio:** 999 (ejemplo)

### OPERACIONES / INMUEBLES:

**Operación:** Compra venta (ejemplo)

**Inmueble:** A-1000 (ejemplo)

### BENEFICIARIOS FINALES: 1.1

**Nombre:** Juan (ejemplo)

**Apellidos:** Pérez (ejemplo)

**Documento:** 11111111 (ejemplo)

**Cuit/Cuil/CDI:** 11-11111111-1 (ejemplo)

**Domicilio Real:** Carrillo 462 (ejemplo)

**Fecha de Nacimiento:** 20-02-1995 (ejemplo)

**Estado Civil:** Soltero/a (ejemplo)

**Actividad:** Escribano (ejemplo)

**Determinado por:** Porcentaje (ejemplo)

**Indicar Porcentaje:** 99% (ejemplo)

**Es PEP:** No (ejemplo)

Firma \_\_\_\_\_

Aclaración \_\_\_\_\_

Esc. MA. ROMINA VARGAS  
DIRECTORA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA  
CORRIENTES

RESOLUCIÓN N°  
CORRIENTES, 14 NOV 2024

**VISTO:**

El expediente N° 213-15-10-00103/2024 caratulado: "MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS – REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE – S/HOMOLOGACIÓN MINISTERIAL DE DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 1", y

**CONSIDERANDO:**

Que en estas actuaciones se tramita la aprobación de la Disposición Técnico Registral N° 01 de fecha 15 de octubre de 2024, dictada por la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble (RPI), dependiente de este Ministerio de Hacienda y Finanzas.

Que la citada Disposición establece que traído a registración un documento de transmisión del dominio o constitución del derecho real de usufructo, mediante el cual uno de los sujetos enumerados en el artículo 2° de la Resolución N° 112/2021, de la Unidad de Información Financiera (UIF) adquiera la titularidad de dominio del inmueble y/o resulte usufructuario, y siempre que el autorizante del acto se trate de uno de los Sujetos Obligados incluidos en el artículo 20 de la Ley N° 25.246, se deberá informar a ese 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, titularidad o control, CUIT/CUIL y la condición de persona expuesta políticamente, de él o de los beneficiarios finales; y asimismo, aprobó el Formulario de Declaración Jurada de Beneficiarios Finales, como Anexo I.

Que a fs. 01 la Directora del RPI solicitó la aprobación de la Disposición Técnico Registral N° 01/2024; a fs. 03 intervino el Departamento de Relatoría Registral del RPI, sin objeciones; y a fs. 04/06 se agregó la Disposición referenciada.

Que se elevaron las actuaciones al Ministerio de Hacienda y Finanzas, y en consecuencia a fs. 07 obra remisión del Subsecretario de Hacienda, para la prosecución del trámite.

Que a fs. 08 y vta. se expidió la Dirección de Asesoría Legal Jurisdiccional, a través del Dictamen N° 001852 de fecha 30 de octubre de 2024, quien expresó que la Disposición que se eleva en autos ha sido dictada en ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 81 inciso a, 82 y concordantes de la Ley N° 4.298 reglamentaria de la Ley N° 17.801 del RPI, por lo cual, no tiene objeciones que formular.

Sigue hoja N°02///...



CERTIFICO: que la siguiente fotocopia  
concorda fielmente con su original

Corrientes, 14 de Noviembre de 2024

Esc. Pca. ERIKA L. LEZCANO  
Jefe Departamento de Despacho  
Ministerio de Hacienda y Finanzas

-Hoja N° 02-  
(expediente N° 213-15-10-00103/2024)

Que atento a las constancia de autos, conforme a la normativa citada, y en virtud de la opinión legal vertida por la Dirección de Asesoría Legal Jurisdiccional, la cual comparto; es procedente el dictado del presente acto administrativo.

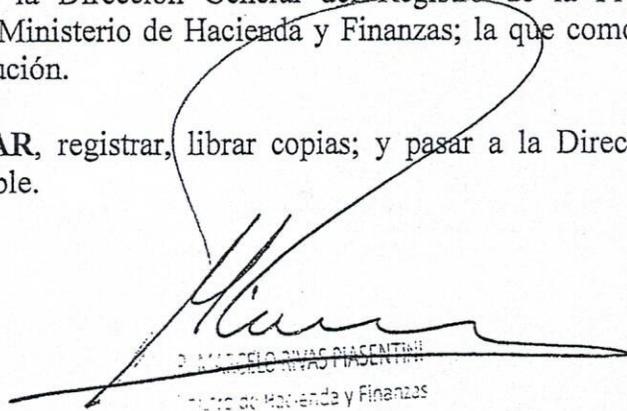
Por ello,

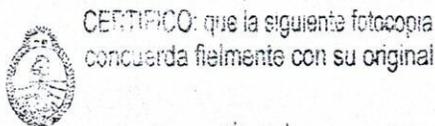
**EL MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º: APROBAR** la Disposición Técnico Registral N° 01 de fecha 15 de octubre de 2024, dictada por la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble, dependiente de este Ministerio de Hacienda y Finanzas; la que como anexo forma parte de la presente resolución.

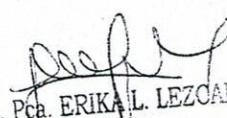
**ARTÍCULO 2º: COMUNICAR,** registrar, librar copias; y pasar a la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble.

  
MARCELO RIVAS PIASENTINI  
Ministro de Hacienda y Finanzas



CERTIFICO: que la siguiente fotocopia  
concuerta fielmente con su original

Corrientes, 14 de Noviembre de 2024

  
Esc. Pca. ERIKA L. LEZOANC  
Jefe Departamento de Despacho  
Ministerio de Hacienda y Finanzas