

¿Es materia de calificación la acreditación del medio de pago en aquellas operaciones consignadas en el Tercer Párrafo del Art. 3º de la Ley 30730 en el caso de escrituras públicas o actas notariales?

Luis Javier Fajardo Arriola
Registrador Público

MARCO LEGAL

Ley 28194: Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía. Vigente desde el 27/03/2004.

Directiva N°004-2004-SUNARP/SN “criterios de interpretación que precisan las obligaciones establecidas por la Ley 28194 y su Reglamento a los Registradores Públicos, al ejercer su función en la calificación registral.” (Res.184-2004-SUNARP/SN)

Ley 30730: Ley que modifica los artículos 3, 5 y 7 del Decreto Supremo N°150-2007-EF TUO de la Ley 28194 Ley para la lucha contra la Evasión y la Formalización de la economía “ VIGENTE DESDE el 21/08/2018.

OBJETIVO DE ESTAS NORMAS

Se establece la obligación de utilizar el sistema financiero cuando las personas y empresas realicen determinadas operaciones que representen un riesgo de evasión tributaria y cualquier otra mala práctica que vaya en contra de la formalización de la economía del país. (“seguir la ruta del dinero”).

El pago de obligaciones utilizando medios de pago bancarios deja una “huella” que le permite al Estado (Sunat, SBS, Fiscalía) realizar el control y fiscalización del origen del dinero y destino del mismo.

CUESTIONES PREVIAS

1. Conforme a los considerando de la Directiva N°004-2004-SUNARP/SN, no calificábamos el medio de pago pues se estableció expresamente que: *“la obligación del cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley y su Reglamento, en los extremos previstos por dichas normas, para tales casos, recae en el notario o el juez de paz que haga sus veces, MÁS NO DE LOS REGISTRADORES”*
2. Si bien existía la obligación de utilizar medio de pago en las operaciones iguales o superiores a S/3,500.00 o US\$1,000, en el marco de la autonomía de la voluntad, las partes podían expresar que no habían utilizado medio de pago y no había consecuencia legal alguna respecto al incumplimiento.

PANORAMA ACTUAL: OBLIGACIÓN SIN ALTERNATIVA ALGUNA

Art.3: Las obligaciones que se cumplan mediante el pago de sumas de dinero cuyo importe sea superior al monto a que se refiere el artículo 4 deberán pagar utilizando los Medios de Pago a que se refiere el artículo 5, aun cuando se cancelen mediante pagos parciales menores a dichos montos. También se utilizarán los Medios de Pago cuando se entregue o devuelva montos de dinero por concepto de mutuos de dinero, sea cual fuera el monto del referido contrato.

SE AGREGA: El pago de sumas de dinero de las siguientes operaciones, por importes iguales o superiores a tres Unidades Impositivas Tributarias (UIT), inclusive cuando se realice parcialmente, **solo puede ser efectuado utilizando los Medios de Pago previstos en esta ley:** a) La constitución o transferencia de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) la transferencia de propiedad o constitución de derechos reales sobre vehículos, nuevos o usados, ya sean aéreos, marítimos o terrestres; y c) la adquisición, aumento y reducción de participación en el capital social de una persona jurídica.

ACTOS EN LOS QUE SE VERIFICARÁ LA OBLIGACIÓN

- a) Constitución o transferencia de derechos reales sobre bienes INMUEBLES.
- b) Transferencia de propiedad o constitución de derechos reales sobre VEHÍCULOS, nuevos o usados, ya sean aéreos, MARÍTIMOS o terrestres; y
- c) Adquisición, aumento y reducción de participación en el CAPITAL SOCIAL de una persona jurídica.

OBLIGACIÓN EN LA FORMALIZACIÓN DEL ACTO

Así también la Ley agrega al artículo 3: “Los sujetos obligados en materia de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo **deben dejar constancia del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo precedente en el respectivo acto jurídico y/o instrumento público que lo formalice, siendo obligación de los clientes adjuntar la documentación respectiva que acredite el Medio de Pago utilizado. (...)”**

Entonces tenemos que:

A partir del 21 de agosto de 2018 en las escrituras públicas que formalicen los actos determinados en el artículo 3, de monto igual o superior a 3 UIT es OBLIGATORIO utilizar medio de pago, **sin alternativa alguna**. En el instrumento público se debe dejar constancia del medio de pago utilizado, insertando dicho medio de pago.

Desde el 27/03/2004 y hasta antes del 21 de agosto de 2018, en el pago de cualquier obligación que supere los S/3,500.00 o US\$1,000 (*) debe utilizarse medio de pago. Sin embargo, el notario puede dejar constancia que no se le exhibió ningún medio de pago. (artículo 7.1 literal a).

OJO: Pagos totales o parciales.

CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO (NO ACREDITAR EL MEDIO DE PAGO)

1. Tratándose de los supuestos previstos en el tercer párrafo del artículo 3, de no utilizarse Medio de Pago, el sujeto obligado (notario) no formalizará el acto jurídico en el instrumento público respectivo. (artículo 7.1 literal c)
2. En caso el cliente se niegue a cumplir con lo señalado, el sujeto obligado, **sin perjuicio de no efectuar la operación**, debe evaluar la posibilidad de efectuar un Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS) a la UIF-Perú, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera - Perú. (artículo 3 tercer párrafo)

Es materia de calificación la acreditación del medio de pago en aquellas operaciones consignadas en el tercer párrafo del artículo 3 en el caso de escrituras públicas o actas notariales?

Sí, pues el principio de legalidad establecido en el art. 32 RGRP en concordancia con el 2011 CC precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentra “la comprobación que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que la conforman se ajustan a las disposiciones sobre la materia.” (Resolución N°589-2017-SUNARP-TR-A de 9/27/2017.)

Tal igual que se hace respecto al lavado de activos y de la identidad de los otorgantes. Acuerdo Plenario adoptado en el CLIII Pleno del Tribunal Registral, 18/07/2016: "ASPECTOS SUJETOS A CALIFICACIÓN REGISTRAL: Es materia de calificación por las instancias registrales el verificar que el Notario haya cumplido con dejar constancia de las verificaciones efectuadas relativas a la identidad del otorgante a que se refiere el artículo 55 del Decreto Legislativo del Notariado. **También es materia de calificación verificar que el Notario haya dejado constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control en materia de prevención de lavado de activos"**.

El artículo 59 del Decreto Legislativo N°1049, señala: La conclusión de la escritura expresará: *k) La constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, **así como con los medios de pago utilizados***".

Por tanto, estamos en la obligación de verificar si en la conclusión de la escritura pública se ha dejado constancia del medio de pago utilizado o que no se ha utilizado. Y en el caso de los actos señalados en el artículo 3, y siempre que el monto sea igual o superior a 3 UIT, verificar que se haya utilizado e insertado el medio de pago.

CASUÍSTICA:

En la calificación, se pudo encontrar en transferencias de predios cuyo precio es superior a las 3 UIT diferentes situaciones que se detallan:

- Notario declara en el Instrumento Notarial la utilización del medio de pago, pero no inserta el comprobante.
- Notario declara en el Instrumento Notarial que no se utilizó medio de pago.
- Notario no hace mención de la utilización o no del medio de pago.
- Notario declara en el Instrumento Notarial la utilización del medio de pago respecto a una suma parcial, insertando comprobante, pero omite pronunciarse en cuanto a la otra parte del precio.

PROBLEMÁTICA EN EL ÁMBITO REGISTRAL

- ✓ La Ley 28194 y sus modificaciones (30730) tiene un carácter imperativo, ineludible y forma parte de una política de estado en la lucha contra la evasión, la informalidad y lavados de activos.
- ✓ En la calificación registral, el Registrador está obligado a verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados”; conforme lo decreta el numeral c) del artículo 32° del TUO RGRP, además, estando a que la modificación introducida por la Ley n°30730 es una norma de orden público, que a su vez es causal de nulidad del acto jurídico, como se puede advertir en el Art. 219 inc. 8 del Código Civil. Por consiguiente, forma parte de la verificación de la validez del acto que nos impone el TUO RGRP.

RESOLUCIONES DE SEGUNDA INSTANCIA REGISTRAL

- Resolución N° 808-2018-SUNARP-TR-A.- **“ El Notario debe dejar constancia en la escritura pública del medio de pago utilizado, consignando los datos a que se refiere artículo 4 del Reglamento de la Ley 28194 “**
- Resolución N° 276-2019-SUNARP-TR-L. y Resolución N° 141-2019-SUNARP-TR-L.- **“Cuando se solicita la inscripción en mérito a Escritura Pública, no corresponde al Registrador evaluar si el Notario cumplió con la obligación de señalar el medio de pago o dejar constancia que no se exhibió ninguno.**

POSICIÓN DEL PONENTE

De acuerdo a lo expuesto **CONSIDERO** que sí corresponde calificar la acreditación de la utilización del medio de pago, en aquellas operaciones consignadas en el Tercer Párrafo del Art. 3º de la Ley 30730 en el caso de escrituras públicas o actas notariales, debiendo requerirse bajo los términos al que refiere la Resolución **Nº 808-2018-SUNARP-TR-A**

Art. Decreto Supremo 047-2004-EF

- Art. 4º .- Información sobre medio de pago.
 - a.- Monto total de la operación, valor total pagado con Medio de Pago y moneda en la que se realizó.
 - b.- Tipo y código del Medio de Pago, según la tabla que figura en el Anexo 1. Dicha tabla podrá ser modificada por resolución de SUNAT.
 - c.- Número de documento que acredite el uso de Medio de Pago y/o código que identifique la operación, según corresponda.
 - d.- Empresa del Sistema Financiero que emite el documento o en la que se efectuó la operación, según corresponda.....
 - e.- Fecha de emisión del documento o fecha de la operación....