



Unión Internacional del Notariado
Union Internationale du Notariat
International Union of Notaries



ALERTAS DE RIESGO EN EL SECTOR NOTARIAL



Contenido

A. INTRODUCCIÓN	3
B. ALERTAS DE RIESGO	4
1. RIESGO ASOCIADOS AL/LOS CLIENTES/S O INTERVINIENTE/S	4
2. RIESGOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN	6
a. Riesgos comunes a todos los tipos de negocio	6
b. Riesgos específicos de operaciones Mercantiles (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogas, compra-venta de participaciones)	6
c. Riesgos específicos de operaciones Inmobiliarias	7
d. Riesgos específicos de operaciones de Financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)	7
e. Riesgos específicos de Autorizaciones, poderes y nombramientos	8
3. RIESGOS ASOCIADOS A LOS MEDIOS DE PAGO	8
a. Riesgos comunes a todos los tipos de negocio	8
b. Riesgos específicos de operaciones de Financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)	9
4. RIESGOS MOTIVADOS POR LA REPETICIÓN DE OPERACIONES	9
a. Riesgos comunes a todos los tipos de negocio	10
b. Riesgos específicos de operaciones Mercantiles (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogas, compra-venta de acciones/participaciones)	10
c. Riesgos específicos de operaciones Inmobiliarias	10
d. Riesgos específicos de operaciones de Financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)	10



A. INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente documento es proporcionar directrices claras y precisas para ayudar a los notarios a mejorar sus procesos de identificación, control y análisis de las operaciones notariales que, en función de sus competencias, les permitan detectar aquellas que puedan ser susceptibles de estar vinculadas con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

No se trata de una lista que enumere todos los posibles casos de operaciones vinculadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo; tampoco implica que todas las operaciones incluidas estén necesariamente vinculadas al blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.

La lista se dirige a facilitar ejemplos para la evaluación por parte del profesional de sus posibles riesgos, en función de sus competencias, que faciliten la detección de operaciones susceptibles de estar vinculadas con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, con un doble objetivo:

- En primer lugar, los dirigidos a detectar las operaciones sospechosas antes de que se lleven a cabo, con el objeto de evitar que los fondos de procedencia ilícita se introduzcan en el sistema o sean destinados a operaciones de financiación del terrorismo.
- En segundo lugar, los que permitan profundizar en el análisis de las operaciones sospechosas, cuando resulte imposible detectarlas previamente.

Las alertas se han clasificado teniendo en cuenta los distintos riesgos que puedan estar presentes en las operaciones notariales:

1. Riesgos asociados al/los cliente /s¹ o interviniente/s
2. Riesgos asociados a la operación
3. Riesgos asociados a los medios de pago
4. Riesgos motivados por la repetición de operaciones

Para la identificación de las alertas de riesgo asociadas a la operación, se han considerado los principales tipos de negocio en que pueda intervenir el notario, siendo identificados los siguientes:

- a. **Operaciones Mercantiles** (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogas, compra-venta de participaciones).
- b. **Operaciones Inmobiliarias.**
- c. **Operaciones de Financiación** (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago).
- d. **Autorizaciones, poderes y nombramientos.**
- e. **Actas y reconocimiento de firmas.**
- f. **Otras operaciones.**

¹ Conforme la definición utilizada por GAFI en las 40 Recomendaciones y la Guía para Profesionales del Derecho



B. ALERTAS DE RIESGO

1. RIESGO ASOCIADOS AL/LOS CLIENTES/S O INTERVINIENTE/S

- Alguno de los intervinientes o sus representantes (y en su caso, los titulares reales o sociedades intermediarias en la cadena de propiedad de las personas jurídicas), es nacional, residente o en caso de persona jurídica fue constituida en un país de mayor riesgo².
- El cliente desea utilizar empresas extranjeras pero no parece tener una razón legítima, legal o comercial para hacerlo.
- El cliente desea formar o comprar una compañía con un objetivo corporativo que es irrelevante para su profesión o actividades normales sin una explicación razonable.
- El cliente cambia repetidamente de notario en un corto período de tiempo sin ninguna explicación razonable.
- El cliente insiste en firmar los documentos sólo por fax o documento escaneado³.
- La edad o situación socio-económica de los otorgantes es incoherente con el volumen o características de la operación, especialmente cuando se trata de menores de edad, personas con dificultades para entender lo que firma o de edad avanzada, no encontrándose una explicación lógica que motive su intervención.
- Interviniente o persona relacionada (dirige la operación, es familiar, es titular real, etc.) del que se tenga conocimiento de una posible implicación en actividades delictivas que pueden generar beneficios económicos.
- El cliente no está seguro de la ubicación de los registros de su empresa.
- Vinculación entre las partes de índole familiar, laboral, societaria o cualquier otra que haga dudar sobre la naturaleza o la causa del negocio jurídico.

² Los factores que generalmente se consideran para incluir a un país en una categoría de mayor riesgo incluyen: (a) Países sujetos a sanciones, embargos o medidas similares emitidas, por ejemplo, por las Naciones Unidas (ONU). Además, en algunas circunstancias, los países sujetos a sanciones o medidas emitidas por organismos similares a la ONU, aunque pueden no ser universalmente reconocidos, pueden ser tenidos en cuenta debido a la situación del emisor de las sanciones y la naturaleza de las medidas, (b) Países, identificados por fuentes fiables, como generalmente carentes de leyes, regulaciones y otras medidas PBC/FT apropiadas, (c) Países, identificados por fuentes fiables, como un lugar desde el cual se proporcionan fondos o apoyo a organizaciones terroristas, (d) Países, identificados por fuentes fiables, que tienen niveles significativos de corrupción u otra actividad delictiva. Las jurisdicciones de especial preocupación pueden incluir "jurisdicciones extraterritoriales" y aquellas con alta inestabilidad política o bajos niveles de cumplimiento PBC/FT o una observancia insuficiente del estado de derecho, (e) Países que permiten el uso de accionistas nominativos y acciones al portador para empresas no cotizadas, lo que permite ocultar el beneficiario final y (f) Para clientes nacionales, también podría considerarse el riesgo geográfico que pueda existir en determinadas zonas específicas, como por ejemplo cercanía a la frontera, zonas de libre comercio o zonas con donde exista una población masiva de inmigrantes procedentes de países de alto riesgo.

³ La solicitud de uso de firma electrónica segura no es considerado de alto riesgo



- El importe de la operación es abonado o percibido, aunque sea parcialmente, por un tercero ajeno a la operación, sin explicación lógica. También se aplica cuando el abono de los costes asociados al documento público (provisión de fondos, tributos, costes notariales, costes registrales, etc.) sea asumido por un tercero ajeno sin explicación lógica.
- El cliente tiene excesiva urgencia para realizar la operación; negativa o recelo a la aportación de datos solicitados por el Notario (documentos de identificación, manifestaciones sobre titular real o medios de pago, etc.) o a dar publicidad registral al negocio jurídico; así como cualquier otra conducta que muestre falta de transparencia.
- La persona física que actúa como administrador o representante no parece apropiada para ejercer dicha representación (riesgo de testaferro o persona interpuesta).
- Interviniente que desempeñe o haya desempeñado función pública (cargo político o técnico de alto nivel) a nivel nacional o en el extranjero, o relacionada profesional o familiarmente con éste, que realice negocios privados inusuales por su frecuencia o características.
- La persona que realmente dirige la operación no es ninguno de los otorgantes ni sus representantes, o utiliza un intermediario desconocido para acudir al notario.
- La documentación del cliente para determinar la identificación, los ingresos de apoyo o verificar el empleo es proporcionada por un intermediario que no tiene ninguna razón aparente para estar involucrado.
- Comprador o adquirente que se desplaza a otra localidad del territorio para comprar o adquirir bienes, sin justificación aparente.
- El cliente formaliza el acto o contrato ante un Notario de una localidad distinta a la ubicación del bien materia del acto o contrato, sin explicación razonable.
- Se conoce por medios de difusión pública u otra vía, que un cliente está siendo investigado o procesado por el delito de lavado de activos, delitos precedentes, el delito de financiamiento del terrorismo o delitos conexos.



2. RIESGOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN

a. Riesgos comunes a todos los tipos de negocio

- El cliente solicita una operación por la que se pagan más tributos de los aparentemente necesarios, sin explicación razonable.
- El cliente presenta una inusual despreocupación por los riesgos inherentes a la operación que realiza o por los importes involucrados en el negocio jurídico a formalizarse ante el notario o los costos que implica la operación.
- El cliente realiza actividades que son irrelevantes para sus actividades normales o profesión y no puede proporcionar una explicación razonable.
- El tipo de operación que se autoriza es ostensiblemente incoherente con el tamaño, antigüedad o actividad de la persona jurídica o de la persona física otorgante, sin explicación razonable.
- El cliente solicita cambios repentinos e injustificados, en alguno de los elementos esenciales de la operación (excepto los medios de pago) que implican una ausencia de información o transparencia en la misma.
- La operación involucra jurisdicciones de alto riesgo, tales como lugares en medio de o cerca de conflictos armados en los que operan grupos terroristas o lugares que no están sujetos a controles de LA/FT.

b. Riesgos específicos de operaciones Mercantiles (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogas, compra-venta de participaciones)

- Precio excesivamente alto o bajo, de acuerdo a las condiciones de mercado, de los valores transmitidos (volumen de ingresos, giro o negocio, instalaciones, tamaño, conocimiento de declaración de pérdidas o ganancias sistemáticas) o frente a la cuantía declarada en otra operación⁴.
- Aportaciones a sociedades creadas o que amplían su capital, de bienes con una valoración irreal, de cuantía ostensiblemente alta en relación con el giro o tamaño de la empresa, o de

⁴ Aplicable a la compra-venta de participaciones, y también, dependiendo de las jurisdicciones, a la categoría “Actas y reconocimientos de firmas” y “Otras operaciones”.



difícil valoración (como joyas, piedras preciosas, objetos de arte o antigüedades, activos virtuales), sin explicación razonable⁵.

- Diferencias extraordinarias y muy relevantes (precio mucho más alto o mucho más bajo) entre el precio declarado y el valor real aproximado, conforme a cualquier referencia que pudiera dar una idea aproximada de este valor (valor de tasación en el caso de hipoteca o valor catastral) o de la propia apreciación del Notario, sin explicación razonable⁶.
- Grandes inversiones frecuentes en acciones, bonos, fideicomisos de inversión u otros valores en efectivo o por cheque dentro de un corto período de tiempo, lo cual es inconsistente con la práctica normal del cliente.

c. Riesgos específicos de operaciones Inmobiliarias

- Compra de bienes de uso personal bajo el velo corporativo cuando este tipo de transacción es inconsistente con la práctica comercial ordinaria del cliente.
- El cliente compra una propiedad a nombre de una persona designada, como un asociado o un pariente .
- Compra de múltiples propiedades en un corto período de tiempo y el cliente parece tener pocas preocupaciones acerca de la ubicación, condición, costos de reparación anticipada, etc. de cada propiedad.
- Diferencias extraordinarias y muy relevantes (precio ostensiblemente mucho más alto o mucho más bajo) entre el precio declarado y el valor real aproximado, conforme a cualquier referencia que pudiera dar una idea aproximada de este valor (valor de tasación en el caso de hipoteca o valor catastral, por ejemplo) o de la propia apreciación del Notario.
- Uso de notarios para estructurar los depósitos y comprar bienes raíces en nombre del cliente.
- Compra de inmueble por parte de persona jurídica sin aparente capacidad económica.

d. Riesgos específicos de operaciones de Financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)

- El cliente no parece estar preocupado por las garantías aportadas para el cobro de la deuda.

⁵ Se exceptúa la compra-venta de participaciones. Aplicable también a la categoría “Actas y reconocimientos de firmas” y “Otras operaciones”

⁶ Aplicable también a la categoría “Actas y reconocimientos de firmas” y “Otras operaciones”



- El cliente parece no estar preocupado con los términos del crédito o los costos asociados con la finalización de una transacción de préstamo.
- Hipotecas sucesivas sobre los mismos bienes, las cuales se cancelan antes de su vencimiento, sin explicación razonable.
- El valor del bien o bienes otorgados en garantía no corresponden al valor razonable del mercado.
- Cancelación anticipada de hipoteca y/o garantía mobiliaria, sin explicación razonable, sobre todo cuando sea con dinero en efectivo, en todo o en parte.

e. Riesgos específicos de Autorizaciones, poderes y nombramientos

- Apoderamientos en condiciones inusuales (por ejemplo, cuando se otorga de manera irrevocable) o en relación a determinados bienes específicos (un solo inmueble, una cuenta corriente determinada, etc.) cuando las razones que motivan esa especificidad no existen o no son lógicas.
- Poderes generales otorgados por el administrador a un tercero para que actúe en nombre de la persona jurídica sin la intervención del administrador y sin una explicación razonable.
- Apoderamientos generales cuando existan indicios de que el otorgante tiene previsto trasladarse a jurisdicciones de alto riesgo (incluidas ciudades o distritos de interés), específicamente países (y países adyacentes) en situación de conflicto y/o inestabilidad política o de los que se sabe que apoyan actividades y organizaciones terroristas⁷.

3. RIESGOS ASOCIADOS A LOS MEDIOS DE PAGO

a. Riesgos comunes a todos los tipos de negocio

- Fondos o activos ubicados, procedentes de o con destino a una jurisdicción de alto riesgo distinta de las de nacionalidad o residencia de los intervinientes.
- Uso de efectivo en cuantía relevante: El dinero en efectivo y/o los cheques bancarios al portador que igualen o superen los 10.000 €/USD⁸.

⁷ Esta alerta es específica para operaciones con riesgo de FT.

⁸ No aplicable a las "Ampliaciones de capital" ni a "Autorizaciones, Poderes y Nombramientos"



- Uso de la cuenta de la Notaría o depósitos constituidos ante notario de forma inusual (p.e. sin que el tipo de operación lo justifique), o con operaciones de riesgo (p.e. transferencias a/de territorios de alto riesgo, ingresos en efectivo o mediante cheques bancarios, devolución de sobrante a un tercero)⁹
- Cambios de última hora, sin razón que los justifique, en los medios de pago empleados que impliquen una ausencia de información o de transparencia en la operación¹⁰.
- Medios de pago de uso poco común en el tráfico mercantil, como monedas virtuales, metales preciosos o cualquier otro medio de difícil valoración, así como aquellos en los que se observe una voluntad de ocultar la verdadera forma de pago o la realidad misma del negocio jurídico, tales como el aplazamiento del pago a fecha muy cercana o lejana del momento de la autorización o con ausencia de intereses, garantías que lo aseguren, o bien la compensación de deudas, sin explicación lógica¹¹.

b. Riesgos específicos de operaciones de Financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)

- Financiación procedente de un prestamista (persona física o jurídica) distinta de entidad de crédito sin explicación lógica¹².
- Establecimiento de condiciones o cláusulas poco habituales en el mercado crediticio (plazo de amortización inusualmente corto o largo, tipo de interés muy por encima o por debajo de lo normal, reembolso mediante un solo pago al vencimiento o la ausencia de garantía para el acreedor), sin que haya una explicación razonable¹³.
- Aportación de garantías (valores, inmuebles, etc.) ubicadas en territorio de riesgo¹⁴.
- Aportación que iguale o supere los 10.000 €/USD de efectivo (en cuenta corriente, depósitos, imposiciones a plazo, etc.) como garantía aportada por el propio prestatario/deudor¹⁵.

4. RIESGOS MOTIVADOS POR LA REPETICIÓN DE OPERACIONES

⁹ No aplicable a la categoría "Autorizaciones, Poderes y Nombramientos"

¹⁰ No aplicable a la categoría "Autorizaciones, Poderes y Nombramientos"

¹¹ No aplicable a las "Ampliaciones de capital", "Autorizaciones, Poderes y Nombramientos" ni a "Creación de Entidades"

¹² Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones"

¹³ Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones"

¹⁴ Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones"

¹⁵ No aplicable, dentro de esta categoría, a las Cancelaciones y cartas de pago. Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones"



a. Riesgos comunes a todos los tipos de negocio

- Dos o más operaciones de la misma naturaleza o similar en un período corto de tiempo, sin explicación lógica o que entre dos de las operaciones exista un interviniente común¹⁶.

b. Riesgos específicos de operaciones Mercantiles (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogas, compra-venta de acciones/participaciones)

- Compraventa de valores y/o creación de múltiples personas jurídicas en un período corto de tiempo con elementos comunes (uno o varios accionistas, socios o partícipes, administrador, gerente, director, apoderado, domicilio social, objeto social, etc.) sin explicación razonable¹⁷.
- Aportaciones sucesivas en un período corto de tiempo a la misma empresa, sin explicación razonable¹⁸.
- Aumento de capital social por aportes de nuevos socios relacionados entre sí o con otras personas jurídicas.

c. Riesgos específicos de operaciones Inmobiliarias

- Compraventas sucesivas del mismo inmueble en un periodo corto de tiempo, con diferencias relevantes en el precio, sin explicación razonable (una recalificación, por ejemplo, entre las compraventas)¹⁹.

d. Riesgos específicos de operaciones de Financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)

- Repetidas cancelaciones de hipotecas con notable antelación respecto de la fecha final pactada inicialmente sin explicación razonable²⁰.

¹⁶ No aplicable a las Cancelaciones y cartas de pago, Creación de Entidades y Ampliaciones de Capital y análogas.

¹⁷ Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones"

¹⁸ No aplicable, dentro de esta categoría, a Creación de Entidades ni Compra-venta de participaciones. Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones"

¹⁹ Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones"

²⁰ No aplicable, dentro de esta categoría, a Préstamos, Reconocimientos de deuda y sus garantías. Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones"