

# LA NORMATIVA DE BLANQUEO DE CAPITALS EN LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA.

## **INTRODUCCIÓN**

En materia de Prevención del Blanqueo de Capitales se pretende luchar contra la utilización del sistema financiero y otros sectores como el inmobiliario para el Blanqueo de capitales lo cual exige la adopción de una serie de medidas preventivas. Se trata de que el dinero procedente de actividades ilícitas no pueda ser introducido en los flujos o circuitos legales de dinero. En el año 1989 siete de los países más desarrollados crearon lo que denominaron el GAFI (Grupo de Acción Financiera sobre el Blanqueo de Capitales) y que ya desde el año 1990 emitió una serie de recomendaciones (40) que han ido incorporando los distintos países a sus respectivas legislaciones.

## **Novedades Legislativas**

El pasado 29 de abril de 2010 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Esta Ley deroga la normativa de rango legal que actualmente regulaba la materia, la Ley 19/1993, de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, e incorpora al Derecho español la Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 2005, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales y para la financiación del terrorismo.

Debe indicarse que la nueva Ley adopta un concepto más amplio de la expresión "blanqueo de capitales". Es de resaltar que, como principio general, el blanqueo parte de la existencia de bienes procedentes de una actividad delictiva, sin cualificaciones sobre los delitos de los que procedan dichos bienes. En contraposición a la legislación anterior, cuyo ámbito de aplicación se limitaba a los bienes procedentes de delitos castigados "con pena de prisión superior a tres años", la nueva Ley indica, con mayor precisión, que existirá blanqueo de capitales siempre que se trate de ocultar la apariencia de bienes procedentes de actividades ilícitas, con independencia de la sanción con que dichas actividades ilícitas estén sancionadas.

Asimismo, la nueva Ley incluye explícitamente, entre los productos susceptibles del blanqueo, las cuotas defraudadas en los delitos frente a la Hacienda Pública. Este hecho acaba con la discusión, al menos en el terreno doctrinal, de si el delito fiscal puede ser un delito precedente del delito de blanqueo de capitales.

En materia de prevención de la financiación del terrorismo, cabe señalar que se pone fin a la dispersión normativa vigente hasta ahora, unificándose en la Ley el régimen de prevención de la financiación del terrorismo con el de prevención del blanqueo de capitales, sin perjuicio de que la Ley 12/2003, de 21 de mayo, seguirá en vigor para todo aquello relativo al bloqueo de fondos, bajo el ámbito del Ministerio de Interior. Igualmente, la Ley incorpora, a sus solos efectos, una definición de financiación del terrorismo.

Otra de las novedades que incorpora la nueva Ley 10/2010 es la refundición de la regulación en materia de movimientos de medios de pago, cuyo desarrollo reglamentario estuvo antes recogido en el Real Decreto 1816/1991, de 20 de diciembre, sobre transacciones económicas con el exterior, y en la Orden EHA/1439/2006, de 3 de mayo reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en efectivo en el ámbito de prevención del blanqueo de capitales. Los umbrales cuantitativos contemplados actualmente por la citada Orden que determinan la obligación de declarar los movimientos de medios de pago (10.000 euros para entradas o salidas en territorio nacional de medios de pago y 100.000 euros para movimientos dentro del territorio nacional) se recogen ahora en una norma con rango de Ley, con la consiguiente habilitación a favor del Ministerio de Economía y Hacienda para posteriores modificaciones de los citados umbrales.

Finalmente, es importante destacar que la nueva Ley 10/2010 crea nuevos sujetos obligados en materia de prevención del blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo: en el campo de las entidades financieras, aquellos sujetos que debido a su reciente creación no estaban incluidos en el ámbito subjetivo de la normativa derogada (Empresas de Asesoramiento Financiero y personas físicas o jurídicas dedicadas profesionalmente a la intermediación en la concesión de préstamos); y en el ámbito de las entidades no financieras, se incluyen entre los sujetos obligados a los sujetos dedicados al comercio en efectivo con bienes de alto valor, considerándose alto valor el que exceda de 15.000 euros.

La nueva Ley tiene un marcado carácter reglamentista y contiene la regulación de numerosas previsiones contenidas hasta ahora en el Reglamento de la ya derogada Ley 19/1993, lo que se traduce en un texto notablemente más extenso que el actual. No obstante lo anterior, dado el amplio ámbito subjetivo de la norma y de las numerosas tareas y obligaciones de control que contempla, se requerirá en muchos casos un posterior desarrollo reglamentario cuyo alcance a día de hoy se desconoce.

## OBLIGACIONES Y OTROS ASPECTOS EN MATERIA DE BLANQUEO DE CAPITALES

**1.- Sujetos obligados.** Dentro de la amplia enumeración de sujetos a los que es de aplicación esta ley, destacamos:

- a) Las **entidades de crédito**.
- b) Las entidades **aseguradoras** autorizadas para operar en el ramo de vida y los corredores de seguros cuando actúen en relación con seguros de vida u otros servicios relacionados con inversiones.
- c) Las empresas de **servicios de inversión**.
- d) Las sociedades gestoras de instituciones de **inversión colectiva** y las sociedades de inversión cuya gestión no esté encomendada a una sociedad gestora.
- e) Las entidades gestoras de **fondos de pensiones**.
- f) Las sociedades gestoras de entidades de **capital-riesgo** y las sociedades de capital-riesgo cuya gestión no esté encomendada a una sociedad gestora.
- g) Las sociedades de **garantía recíproca**.
- h) Las **entidades de pago**.
- i) Las personas que ejerzan profesionalmente actividades de **cambio de moneda**.
- j) Los **servicios postales** respecto de las actividades de giro o transferencia.
- k) **Las personas dedicadas profesionalmente a la intermediación en la concesión de préstamos o créditos,**  
**l) Los promotores inmobiliarios y quienes ejerzan profesionalmente actividades de agencia, comisión o intermediación en la compraventa de bienes inmuebles.**
- m) Los auditores de cuentas, contables externos o asesores fiscales.
- n) Los **notarios y los registradores** de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.

ñ) Los **abogados, procuradores** u otros profesionales independientes cuando participen en la concepción, realización o asesoramiento de operaciones por cuenta de clientes relativas a la compraventa de bienes inmuebles o entidades comerciales, la gestión de fondos, valores u otros activos, la apertura o gestión de cuentas corrientes, cuentas de ahorros o cuentas de valores, la organización de las aportaciones necesarias para la creación, el funcionamiento o la gestión de empresas o la creación, el funcionamiento o la gestión de fideicomisos, o cuando actúen por cuenta de clientes en cualquier operación financiera o inmobiliaria.

o) Las **personas que con carácter profesional** y con arreglo a la normativa específica que en cada caso sea aplicable **presten los siguientes servicios a terceros**: constituir sociedades u otras personas jurídicas; ejercer funciones de dirección o secretaría de una sociedad, socio de una asociación o funciones similares en relación con otras personas jurídicas o disponer que otra persona ejerza dichas funciones; facilitar un domicilio social o una dirección comercial, postal, administrativa y otros servicios afines a una sociedad, una asociación o cualquier otro instrumento o persona jurídicos; ejercer funciones de fideicomisario; o ejercer funciones de accionista por cuenta de otra persona, con excepciones.

t) Las personas que ejerzan actividades de **depósito**, custodia o transporte profesional de fondos o medios de pago.

v) Las **personas físicas que realicen movimientos de medios de pago**, en los términos establecidos en el artículo 34.

w) Las personas que comercien profesionalmente con bienes, en los términos establecidos en el artículo 38.

x) Las **fundaciones y asociaciones**, en los términos establecidos en el artículo 39.

Cuando las personas físicas actúen **en calidad de empleados** de una persona jurídica, o le presten servicios permanentes o esporádicos, las obligaciones impuestas por esta Ley recaerán sobre dicha persona jurídica respecto de los servicios prestados. Los sujetos obligados quedarán, asimismo, sometidos a las obligaciones establecidas en la presente Ley respecto de las operaciones realizadas **a través de agentes** u otras personas que actúen como mediadores o intermediarios de aquéllos

1. **Medidas de diligencia.** Seguidamente se tratarán algunas de las medidas de diligencia más destacadas que han de adoptar los sujetos obligados, entre los que se encuentran los intermediarios inmobiliarios.

2.1.- **Identificación formal:** Los sujetos obligados identificarán **a cuantas personas físicas o jurídicas pretendan establecer relaciones de negocio o intervenir en cualesquiera operaciones.** La comprobación se hará **previamente** y mediante **documentos fehacientes.** Provisionalmente, si no hay un especial riesgo, cabe admitir la firma electrónica o un primer ingreso procedente de una cuenta a nombre del mismo cliente, debiendo aportar físicamente el documento fehaciente en un mes. Se determinará **reglamentariamente** qué documentos deben de reputarse fehacientes a estos efectos.

2.2.- **Identificación del titular real:** Al respecto, los sujetos obligados recabarán **información de los clientes** para determinar si éstos actúan por cuenta propia o de terceros. Cuando existan indicios o certeza de que los clientes no actúan por cuenta propia, los sujetos obligados **recabarán la información precisa** a fin de conocer la identidad de las personas por cuenta de las cuales actúan aquéllos.

Se adoptarán medidas adecuadas al efecto de determinar la **estructura de propiedad o de control de las personas jurídicas.** Si no puede determinarla, no establecerán o mantendrán relaciones de negocio, especialmente si se trata de sociedades cuyas acciones estén representadas mediante **títulos al portador.**

Se hará **con carácter previo** al establecimiento de relaciones de negocio o a la ejecución de cualesquiera operaciones.

**2.3.- Propósito e índole de la relación de negocios:** Los sujetos obligados **obtendrán información** sobre esta materia. En particular, recabarán de sus clientes información sobre la naturaleza de su actividad profesional o empresarial e intentarán comprobar su veracidad. Realizarán un **seguimiento continuo** de la relación de negocios.

**En cuanto a la aplicación de las medidas anteriores**, éstas medidas se aplicarán con **mayor o menor flexibilidad** atendiendo al riesgo y dependiendo del tipo de cliente, relación de negocios, producto u operación. Los sujetos obligados deberán estar en condiciones de **demostrar a las autoridades** competentes que las medidas adoptadas tienen el alcance adecuado. No habrá flexibilidad si existen **indicios**. Se aplicarán a los nuevos clientes, pero también a los **antiguos clientes** (a éstos en un plazo de cinco años según disposición transitoria).

La nueva norma establece que si **no se pueden aplicar estas medidas**, no se establecerán relaciones de negocio ni ejecutarán operaciones, no incurriendo en este caso en responsabilidad.

**2.4. Clientes a los que no es obligatorio aplicar las medidas** (salvo de determinados países):

- a) Las entidades de derecho público.
- b) Las entidades financieras.
- c) Las sociedades con cotización en bolsa.
- d) Los que determine una orden del Ministro de Economía y Hacienda.

Se concretan también determinados productos y **operaciones a los que no será obligatorio aplicar las medidas**, como diversos seguros de escasa cuantía. Reglamentariamente podrán añadirse excepciones, normalmente en operaciones de menos de 1000 euros.

**2.5.-Medidas reforzadas de diligencia debida:** Los sujetos obligados extremarán las medidas de diligencia en supuestos que supongan un **alto riesgo** de blanqueo de capitales o de financiación del terrorismo. Son de especial riesgo la actividad de banca privada, los servicios de envío de dinero y las operaciones de cambio de moneda extranjera, las operaciones propicias al anonimato y nuevos desarrollos tecnológicos. Habrá desarrollo reglamentario.

Para establecer relaciones de negocio o ejecutar operaciones a través de medios telefónicos, electrónicos o telemáticos con **clientes que no se encuentren físicamente presentes**, se precisará de alguna de estas circunstancias, completando en un mes la documentación:

- a) Que la identidad del cliente quede acreditada de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable sobre firma electrónica.
- b) Que el primer ingreso proceda de una cuenta a nombre del mismo cliente, no en paraísos fiscales.
- c) O que se cumplan los requisitos fijados reglamentariamente.

Deberán de aplicarse cuando intervengan **personas con responsabilidad pública**, actual o pasada, sus familiares y allegados, según se definen en el art. 14, salvo excepción reglamentaria, la siguientes medidas especiales:

- a) Intentar determinar si el interviniente o el titular real es una persona con responsabilidad pública.
- b) Obtener la autorización del inmediato nivel directivo, como mínimo, para establecer relaciones.
- c) Intentar determinar el origen del patrimonio y de los fondos que se hayan de utilizar.
- d) Seguimiento reforzado y permanente de la relación de negocios.
- e) Podrán crear ficheros con datos identificativos de dichas personas sin consentimiento del interesado.

**2.6.- Obligaciones de información:** Los sujetos obligados examinarán con especial atención toda operación o pauta de comportamiento compleja, inusual o sin un propósito económico o lícito aparente, o que presente indicios de simulación o fraude.

**2.7.- Comunicarán los indicios:** por iniciativa propia, al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias. Se hará sin dilación incluyendo las circunstancias que se enumeran en el art. 18. Pueden hacerlo también los empleados si el sujeto obligado omitió la comunicación.

Los sujetos obligados *se abstendrán de ejecutar* esas operaciones, si fuese posible.

**2.8. Deber de Colaboración:** Se deberán de atender los *requerimientos de información* enviados por la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias o sus órganos de apoyo.

**2.9.- Confidencialidad.-** Los sujetos obligados y sus directivos o empleados *no revelarán* al cliente ni a terceros que se ha comunicado información al Servicio Ejecutivo de la Comisión, o que puede examinarse alguna operación.



**2.10.- Deber de conservación de documentos:** Los sujetos obligados **conservarán durante un período mínimo de diez años**, a contar desde la terminación de la relación de negocios o la ejecución de la operación, la documentación en que se formalice el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley. En concreto almacenarán en soportes ópticos, magnéticos o electrónicos seguros:

a) Copia de los documentos exigibles en aplicación de las medidas de diligencia debida.

b) Original o copia con fuerza probatoria de los documentos o registros que acrediten adecuadamente las operaciones, los intervinientes en las mismas y las relaciones de negocio.

**2.11.- Medidas de control interno.** Se adoptarán, entre otras, las siguientes por los sujetos obligados, salvo que estén exceptuados reglamentariamente:

- **Políticas y procedimientos adecuados en materia de diligencia debida**, información, conservación de documentos, control interno, evaluación y gestión de riesgos.
- Aprobarán por escrito y aplicarán una **política expresa de admisión de clientes**. Cuando exista un órgano centralizado de prevención de las profesiones colegiadas sujetas a la presente Ley, lo hará él.
- Designarán como **representante** ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión a una persona que ejerza cargo de administración o dirección de la sociedad. En el caso de empresarios o profesionales individuales lo será el **titular de la actividad**.
- Establecerán un **órgano adecuado de control interno** responsable de la aplicación de estas políticas y procedimientos.

- **Aprobar un manual** adecuado de prevención sobre la materia, con información completa sobre las medidas de control interno referidas.
- **Formar a sus empleados.** Habrá cursos específicos y un plan anual. Se mantendrá la confidencialidad del empleado que ha comunicado determinada información.

**2.12.- Auditoria.** Estas medidas de control interno serán objeto de examen anual por un **experto externo** que redactará un informe por escrito donde valorará las medidas y propondrá, en su caso, eventuales rectificaciones o mejoras. Esta obligación no será exigible a los empresarios o profesionales individuales.

## **2. BLANQUEO DE CAPITAL Y PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.**

La regla general consiste en que el tratamiento de datos de carácter personal, así como los ficheros creados se someterán a lo dispuesto en la [Ley Orgánica 15/1999](#) y su normativa de desarrollo. Como excepción muy amplia, no se requerirá el consentimiento del interesado para diversas actividades de información y comunicación que se indican. Los órganos centralizados de prevención serán los encargados del tratamiento de estos datos.

### 3. OBLIGACIONES EN MATERIA DE MEDIOS DE PAGO.

**4.1. Tienen la obligación personal de declarar:** las personas físicas que, actuando por cuenta propia o de tercero, realicen los siguientes movimientos (fuera del domicilio del portador):

a) **Salida o entrada** en territorio nacional de medios de pago por importe igual o superior a **10.000 euros** o su contravalor en moneda extranjera.

b) Movimientos por **territorio nacional** de medios de pago por importe igual o superior a **100.000** euros o su contravalor en moneda extranjera.

**4.2.- Obligación real de declarar.** En caso de salida o entrada en territorio nacional estarán asimismo sujetos a la obligación de declaración los **movimientos por importe superior a 10.000 euros** o su contravalor en moneda extranjera de efectos negociables **al portador**, incluidos instrumentos monetarios como los cheques de viaje, instrumentos negociables, incluidos cheques, pagarés y órdenes de pago, ya sean extendidos al portador, endosados sin restricción, extendidos a la orden de un beneficiario ficticio o en otra forma en virtud de la cual la titularidad de los mismos se transmita a la entrega, y los **instrumentos incompletos**, incluidos cheques, pagarés y órdenes de pago, firmados pero con omisión del nombre del beneficiario.

#### **4.3.- Concepto de medios de pago:**

- a) El papel moneda y la moneda metálica, nacionales o extranjeros.
- b) Los cheques bancarios al portador denominados en cualquier moneda.
- c) Otro medio físico o electrónico concebido para ser utilizado como medio de pago **al portador**.

#### 4.4.- Características de la Declaración:

- Ha de ser **previa** y completa para entenderse cumplida.
- Se ajustará al **modelo aprobado** por Orden.
- Será **firmado y presentado por la persona que transporte** los medios de pago.
- Deberá contener datos veraces relativos al portador, propietario, destinatario, importe, naturaleza, procedencia, uso previsto, itinerario y modo de transporte de los medios de pago.
- Durante todo el movimiento **los medios de pago deberán ir acompañados de la oportuna declaración** debidamente diligenciada y ser transportados por la persona consignada como portador.

**Comprobaciones.** Los funcionarios aduaneros o policiales estarán facultados para controlar e inspeccionar a las personas físicas, sus equipajes y sus medios de transporte.

#### 5. RÉGIMEN SANCIONADOR.

El Capítulo VIII se dedica a esta materia enumerando las infracciones muy graves, graves y leves, sus sanciones y su graduación. **El régimen sancionador que prevé la nueva legislación alcanza los 1.500.000 euros**, pudiendo llegar a 600.000 euros en el caso de la no identificación formal del cliente o del propósito e índole de la relación de negocio así como omitir la comunicación sistemática al SEPBLAC sobre las operaciones que se determinen mediante el reglamento de desarrollo o la conservación adecuada de los documentos.

Prescribirán las infracciones muy graves y graves a los cinco años, y las leves a los dos años, contados desde la fecha en que la infracción hubiera sido cometida. En el caso de incumplimiento de las obligaciones de diligencia debida el plazo de prescripción se contará desde la fecha de terminación de la relación de negocios, y en el de conservación de documentos desde la expiración del plazo de diez años.

Las infracciones y sanciones establecidas en la presente Ley se entenderán **sin perjuicio** de las previstas en otras leyes y de las acciones y omisiones **tipificadas como delito** y de las penas previstas en el Código Penal y leyes penales especiales, salvo excepciones que se determinan.