



Análisis:
***Implementación de
medidas preventivas
de LA/FT en el sector
Notarial***



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



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

Referencia para citas:

GAFILAT (2020) – Documento de trabajo: Análisis: Implementación de medidas preventivas de LA/FT en el sector notarial. <http://www.gafilat.org>

© GAFILAT 2020. Reservados todos los derechos. Queda prohibida la reproducción o la traducción de esta publicación sin permiso previo por escrito. Las solicitudes de permiso de reproducción o de traducción de parte o de la totalidad de esta publicación deben dirigirse a la siguiente dirección: Florida 939 - 10° A - C1005AAS - Buenos Aires – Teléfono (+54-11) 5252-9292; correo electrónico: contacto@gafilat.org.



Índice

SIGLAS Y ABREVIATURAS	3
SECCIÓN A - ANÁLISIS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS RECOMENDACIONES 22 Y 23 DEL GAFI.	5
SECCIÓN B - SEÑALES DE ALERTA GENERALES Y TIPOLOGIAS.	10
SECCIÓN C - ANÁLISIS DEL CUESTIONARIO SOBRE LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DEL LA/FT.	13
ANEXO	20
SEÑALES DE ALERTA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INUSUALES EN LA FUNCIÓN NOTARIAL	20
I. INTRODUCCIÓN	20
II. SEÑALES DE ALERTA RELACIONADAS AL CLIENTE/INTERVINIENTE.....	21
III. SEÑALES DE ALERTA RELACIONADAS A LA OPERACIÓN.....	22
a. Comunes a todos los tipos de negocio.....	22
b. Específicas de operaciones Mercantiles (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogas, compraventa de participaciones).....	23
c. Específicas de operaciones inmobiliarias	23
d. Específicos de operaciones de financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)	24
e. Específicas de Autorizaciones, poderes y nombramientos.....	24
IV. SEÑALES DE ALERTA RELACIONADAS A LOS MEDIOS DE PAGO.....	25
a. Comunes a todos los tipos de negocio	25
b. Específicas de operaciones de Financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)	26
V. SEÑALES DE ALERTA RELACIONADAS A LA REPETICIÓN DE OPERACIONES	26
a. Comunes a todos los tipos de negocio	26
b. Específicos de operaciones Mercantiles (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogas, compra-venta de acciones/participaciones)	26
c. Específicos de operaciones Inmobiliarias (compraventa de inmuebles)	27
d. Específicas de operaciones de Financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)	27



SIGLAS Y ABREVIATURAS

ALA/CFT	Anti Lavado de Activos/Contra el Financiamiento del Terrorismo
APNFD	Actividades y Profesiones No Financieras Designadas
DDC	Debida Diligencia del Cliente
GAFI	Grupo de Acción Financiera Internacional
GAFILAT	Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica
GTARIF	Grupo de Análisis de Riesgos e Inclusión Financiera
LA	Lavado de Activos
PEP	Persona Expuesta Políticamente
R.	Recomendación
SO	Sujetos Obligados
UINL	Unión Internacional del Notariado



I. INTRODUCCIÓN.

1. En el marco de la reunión del Grupo de Trabajo de Análisis de Riesgos e Inclusión Financiera (GTARIF) del XXXVII Pleno de Representantes del GAFILAT, se aprobó la realización del proyecto relacionado con la iniciativa de la Unión Internacional del Notariado (UINL) en cuanto al desarrollo de un estudio que coadyuve a mejorar el cumplimiento de las Recomendaciones 22 y 23 (R. 22 y 23) del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), y determine directrices claras y precisas para ayudar a los notarios a mejorar sus procesos de identificación, control y análisis de las operaciones notariales, a efectos de detectar aquellas que sean susceptibles de estar vinculadas con el lavado de activos y financiamiento del terrorismo (LA/FT).

2. En ese sentido, los países miembros del GAFILAT, el GTARIF con el apoyo de la Secretaría Ejecutiva y la UINL se dispusieron a desarrollar las actividades planteadas en la Nota Conceptual (GAFILAT 18 I GTARIF 6). Con lo cual se presenta a continuación el análisis de la implementación de las R. 22 y 23 por parte del sector Notarial y las respuestas al Cuestionario para los Notarios, incluyendo información sobre señales de alerta, tipologías y medidas de identificación de los riesgos asociados al LA/FT. Así como un anexo que cuenta con un listado de alertas proporcionadas por la UINL.

3. Es importante precisar que el análisis contenido en este documento no pretende desarrollar una evaluación de los países; sino, está limitado al objetivo planteado en la Nota Conceptual aprobada por el Pleno de Representantes del GAFILAT. Se hace constar que únicamente en el marco de los procesos de evaluación mutua se lleva a cabo una revisión de los criterios para el cumplimiento técnico y de los niveles la efectividad de los países en la implementación de los estándares del GAFI atendiendo la Metodología de Evaluación del GAFI.

II. FUENTES DE INFORMACIÓN.

- Informes de Evaluación Mutua de la III y IV Ronda.
- Informes de recalificación.
- Información provista por algunos países que no han sido evaluados en la IV Ronda.
- Respuestas a solicitudes sobre normativas, guías, señales de alerta y tipologías.
- Respuestas al cuestionario circulado por la UINL a los Notarios.
- Respuestas al cuestionario circulado por GAFILAT a sus países miembros.

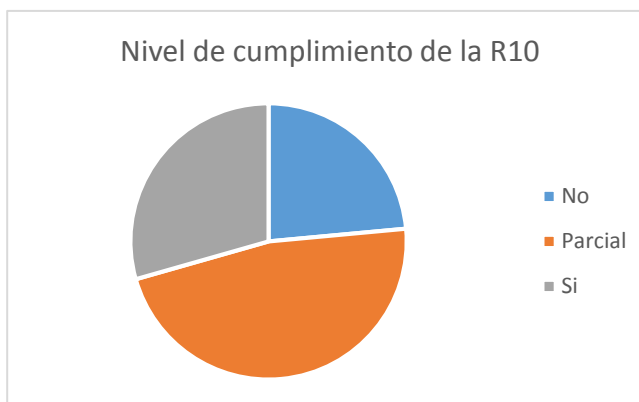
SECCIÓN A – ANÁLISIS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS RECOMENDACIONES 22 Y 23 DEL GAFI.

III. ANÁLISIS.

4. Con el propósito de llevar a cabo los objetivos definidos en la Nota Conceptual (GAFILAT 18 IGTARIF 6) para la estructuración del estudio antes mencionado, se ha incluido información proporcionada por los países y se ha realizado una revisión de la aplicación de las medidas establecidas en la R. 22 y R. 23 en los Informes de Evaluación Mutua de la III y IV Ronda y en los informes de seguimiento de recalificación de la IV Ronda de Evaluación Mutua de los países miembros del GAFILAT. Así mismo, se incorporó la información provista por determinados países que no aún no han sido evaluados en la IV Ronda. Por otra parte, es importante mencionar que, a la fecha, algunos países no han actualizado los datos correspondientes.

5. Como resultado de la información se identificó que 3 países de la región miembros del GAFILAT no han designado a los Notarios como Sujetos Obligados para la implementación de medidas de prevención del LA/FT.

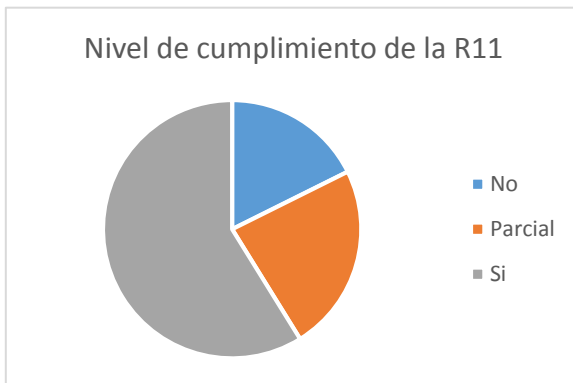
6. Se determinó que en 5 países en materia de debida diligencia del cliente (DDC), el sector notarial cumple con las medidas establecidas en la R 10 (debid diligencia del cliente), en 8 países se cumple de manera parcial, en 1 país han sido designados como Sujetos Obligados pero no tienen disposiciones sobre la R. 10 y en 3 no existen disposiciones en este sentido por no estar incluidos como Sujetos Obligados.



7. Las principales brechas para el cumplimiento de la R. 10, son las siguientes:

- Estimación de umbrales para la implementación de procedimientos de DDC.
- No se cuenta con medidas para la identificación de beneficiarios finales de los clientes.
- El marco normativo no permite la implementación de una DDC intensificada en escenarios de riesgo alto.
- No se cuenta con mecanismos para la verificación de la identidad del cliente una vez iniciada la relación comercial.

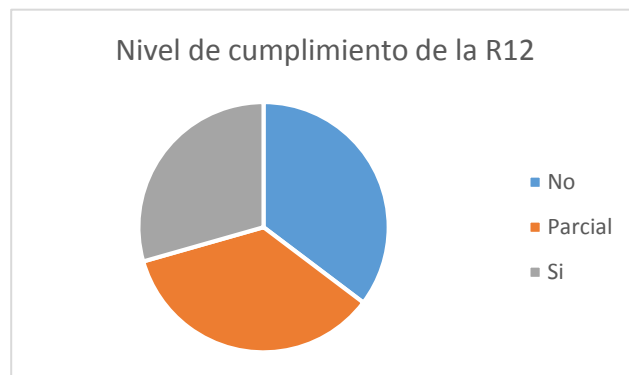
- e) El marco jurídico no contempla la posibilidad de presentar un Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS) sin llevar a cabo la DDC, cuando los Notarios tengan sospechas de LA/FT, y crean razonablemente que, al realizar el proceso de DDC van a alertar al cliente.
- f) La norma no contempla el quehacer de los Notarios cuando hay dudas acerca de la veracidad o exactitud de la información obtenida.
- g) Los Notarios no cumplen con los requisitos de DDC en todas las situaciones previstas en la R. 22.



Notarios no han sido designados como SO.

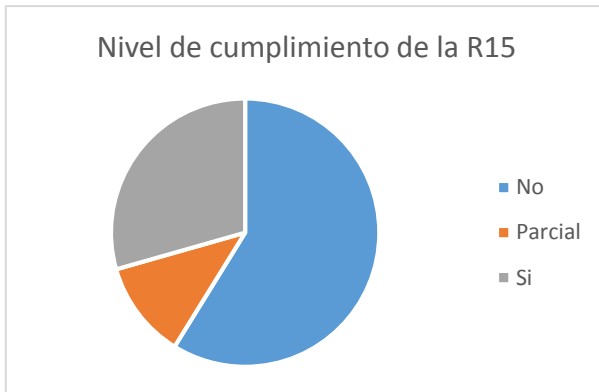
8. En cuanto a las medidas de mantenimiento de registro (R11), 10 países sí cuentan con éstas, 4 países de manera parcial y 3 no cuentan porque los Notarios no han sido designados como SO. En relación a la R 12 sobre Personas Expuestas Políticamente (PEP), en 5 países existen disposiciones para los Notarios, en 6 de manera parcial y en 6 países no se cuenta con disposiciones en la materia, de los cuales en 3 países, los

9. La principal deficiencia identificada para el cumplimiento de la R. 11 por parte de los Notarios consiste en que se establecen excepciones a la obligación de registro y límites en cuanto a las operaciones a registrar, lo cual en algunos casos impediría la reconstrucción de las operaciones.



10. En relación a la R. 12 (Personas Expuestas Políticamente), las principales debilidades detectadas son:

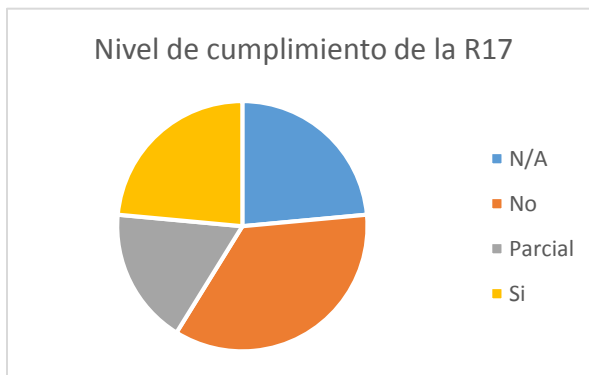
- a) La definición de PEP no abarca a todas las personas que cumplen funciones prominentes a nivel nacional o internacional.
- b) El marco jurídico no incluye ninguna medida específica respecto a las relaciones de negocios más riesgosas.
- c) No existen disposiciones sobre la adopción de medidas que establezcan el origen de la riqueza de los fondos del cliente y de los beneficiarios finales identificados como PEP.



11. Los Notarios de 5 países deben cumplir con disposiciones sobre Nuevas tecnologías (R. 15), en 2 países se cumple de manera parcial y en 10 no existe marco regulatorio en ese sentido. No obstante, en 7 de esos 10 países sí han sido designados como SO.

productos y nuevas prácticas comerciales ni que se lleven a cabo las evaluaciones de riesgo con antelación al lanzamiento o uso de tales prácticas comerciales.

12. La principal brecha identificada consiste en que no se exige a los Notarios la identificación y evaluación de los riesgos con respecto al desarrollo de nuevos



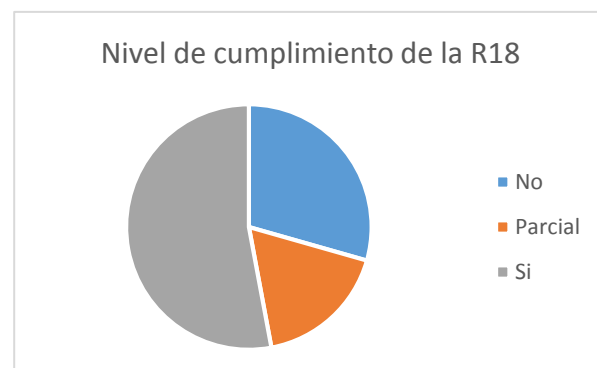
13. Frente al cumplimiento de medidas para la dependencia en terceros (R. 17), 4 países cuentan con el marco jurídico aplicable a los Notarios, en 3 países existe un cumplimiento parcial, 6 países no poseen disposiciones para los Notarios en ese sentido [De los cuales en 3, han sido designados como SO]; y en 4 países no aplican las disposiciones de la R. 17 por no permitir la dependencia en terceros para

sus Sujetos Obligados.

14. Las principales debilidades señaladas en la implementación de la R. 17 son:

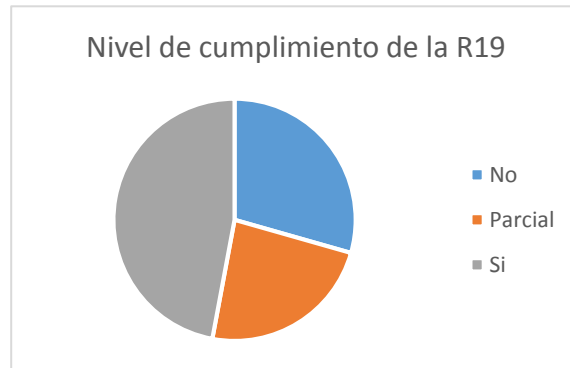
- a) No existen requisitos para tomar en consideración el nivel de riesgo de los países en que puede residir el tercero.
- b) No se señala que por parte del tercero se pueda obtener la información inmediatamente y sin demora.
- c) No se cuenta con medidas para que los Notarios se aseguren que el tercero está regulado, supervisado o monitoreado.

15. En cuanto al cumplimiento de los requisitos de controles internos contenidos en la R. 18 (Controles internos, filiales y subsidiarias) para los Notarios, en 9 países se cuenta, en 3 existe un cumplimiento parcial y en 5 países no existen disposiciones en la materia [De los cuales, en 2, han sido designados como SO].

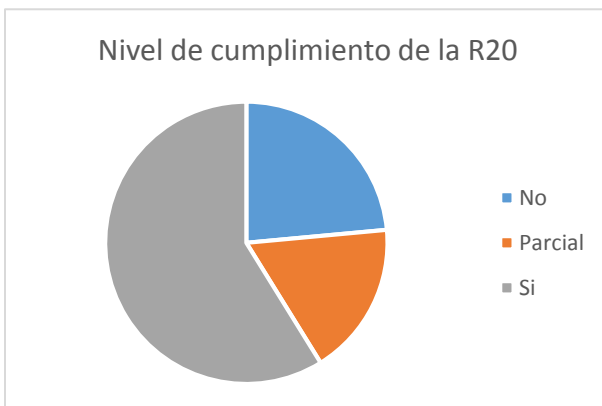


16. La falta de obligación expresa para que los Notarios implementen normas y procedimientos de selección de personal y de auditorías independientes a sus sistemas anti LA/FT es la principal deficiencia identificada en la implementación de la R. 18.

17. Sobre el cumplimiento de los requisitos de países de mayor riesgo que se encuentran dispuestos en la R. 19, en 8 países se cuenta con el marco regulatorio aplicable a los Notarios, en 4 existe un cumplimiento parcial y en 5 no existen los requisitos en este sentido [De los cuales en 2, han sido designados como Sujetos Obligados].



18. La inexistencia de medidas para garantizar que los Notarios sepan que existe preocupación en cuanto a las debilidades de los sistemas anti LA/FT de otros países, así como de medidas a tomar para los eventos considerados de mayor riesgo son las principales brechas identificadas en la implementación de la R. 19.

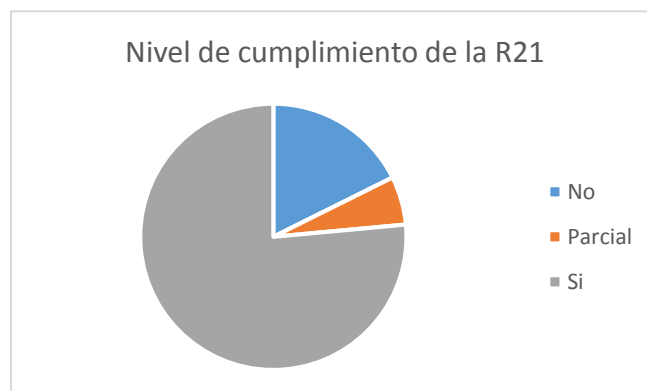


19. En relación a la obligación de ROS para los Notarios (R. 20), en 10 países tienen la obligación, en 3 países existe un cumplimiento parcial y en 4 no existen disposiciones [De los cuales, en 1, han sido designados como Sujetos Obligados].

20. La principal brecha identificada en la implementación de la R. 20 consiste en que no se establece la obligación expresa con rango de Ley para que los Notarios puedan reportar operaciones

por FT, ni tampoco para reportar operaciones sospechosas que se hayan intentado realizar (tentativa).

21. Por otra parte, frente al cumplimiento de los requisitos de revelación y confidencialidad contenidos en la R. 21 para los Notarios, 13 países cuentan con regulaciones, en 1 país existe un cumplimiento parcial y en 3 no han emitido un marco normativo que aborde las disposiciones de la R. 21 por no haber sido designados como Sujetos Obligados.





22. La principal debilidad consiste en la falta de disposiciones sobre la protección por Ley a los Notarios frente a la responsabilidad penal y civil por violación de alguna restricción sobre revelación de información impuesta mediante contrato o disposición legislativa cuando reportan de buena fe sus sospechas a la UIF.

IV. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS.

23. El 18% de los países miembros de GAFILAT no cuentan con disposiciones relativas a Notarios, y eso se debe principalmente porque no han sido incluidos como SO para el cumplimiento de medidas en materia de prevención del LA/FT.

24. Así mismo, como resultado de la información obtenida se detectó que el 76% de las jurisdicciones (11 países) mostraron un cumplimiento parcial en la R 22 y 23, por lo que deben continuar realizando esfuerzos para el cumplimiento de las obligaciones ALA/CFT por parte de los Notarios.

25. A continuación, se muestra el resumen de implementación de las obligaciones ALA/CFT en relación a los Notarios por Recomendación:

Implementación	R 10	R 11	R 12	R 15	R 17	R 18	R19	R20	R21
Si	5	10	5	5	4	9	8	10	13
Parcial	8	4	6	2	3	3	4	3	1
No	4	3	6	10	6	5	5	4	3
N/A	-	-	-	-	4	-	-	-	-

SECCIÓN B - SEÑALES DE ALERTA GENERALES Y TIPOLOGIAS.

26. En atención a la Nota Conceptual, se ha consultado a los países miembros sobre las señales de alerta y tipologías que han desarrollado las autoridades competentes para los Notarios a fin de que identifiquen actividades inusuales en su función notarial.

27. Como resultado de la información recibida, se ha concluido que, en términos generales, los países no cuentan con señales de alerta de manera particular para los Notarios. La emisión de señales de alerta es dirigida a todos los SO, quienes deben identificar cuáles de ellas son aplicables a la actividad que desarrollan. Sin embargo, ciertas jurisdicciones sí las han emitido de forma específica para el sector notarial, entre ellas se encuentran:

- a) Incoherencias e inconsistencias en cuanto a los datos e informaciones proporcionados por el requirente durante el proceso de identificación y verificación de su identidad.
- b) Compras de bienes realizadas en forma sucesiva y transferidas en corto plazo.
- c) Adquisiciones masivas de bienes inmuebles por personas determinadas.
- d) Los sujetos o partes involucradas proporcionaron datos falsos o documentos apócrifos al realizar la operación o acto.
- e) Donación de bienes inmuebles que no guarden relación directa con las actividades del requirente.
- f) Requirentes que realizan actividades comerciales que no guardan relación con los datos proporcionados para la intervención notarial.
- g) Compra y venta de bienes, por importes superiores a cierto umbral o su equivalente en otras monedas cuyos pagos son realizados solo en efectivo.
- h) Requirentes que se niegan a realizar la declaración del origen de los fondos.
- i) Solicitud del cliente de realizar operaciones en condiciones o valores que no guardan relación con actividades o el perfil del adquirente.
- j) El cliente realiza varias operaciones y de modo inusual usa o pretende utilizar dinero en efectivo como único medio de pago.
- k) Los sujetos o partes involucradas en la operación o acto no muestran tener interés en las características de la propiedad objeto de la operación o en el precio y condiciones de la transacción.
- l) Los sujetos o partes involucradas en la operación o acto no quieren ser relacionados con la compra del inmueble.
- m) La operación se liquida por medio de una transferencia internacional proveniente de un país considerado como paraíso fiscal o de alto riesgo.
- n) La operación se liquida por medio de una transferencia internacional sin que la ocupación, perfil o nacionalidad del cliente o usuario lo justifique.
- o) La operación se lleva a cabo a un valor de venta o compra significativamente diferente (mucho mayor o mucho menor) a partir del valor real de la propiedad o a los valores de mercado.

- p) Transacciones sucesivas de compra y venta de la misma propiedad en un periodo corto de tiempo, con cambios injustificados del valor de la misma.
- q) Los sujetos o partes involucradas intentan sobornar o extorsionar con el fin de realizar la operación o acto de forma irregular.
- r) Utilización de poderes irrevocables.

28. Así mismo, algunos países han identificado tipologías concretas vinculadas a la función notarial:

- a) Sobrevaloración de bienes inmuebles en los contratos de compraventa como justificativo de transacciones bancarias.
- b) Compraventa de propiedades en efectivo, las cuales son vendidas en períodos cortos de tiempo a terceras personas no vinculadas aceptando en esas negociaciones únicamente instrumentos financieros que les permite bancarizar el dinero de forma inmediata.
- c) Reincidencia en suscripciones de escrituras de garantías hipotecarias a favor de una misma persona, usura.
- d) Uso de identidades falsas, documentos o testaferros.
- e) Utilización de empresas de fachada.
- f) Reclutamiento de personas para realizar operaciones financieras por encargo – pitufo.
- g) Uso de identidades falsas, documentos o testaferros.
- h) Utilización de fondos ilícitos para disminuir el endeudamiento o capitalizar empresas legítimas.
- i) Productos financieros y de inversión susceptibles de ser usados para operaciones de lavado de activos.
- j) Uso de intermediarios financieros informales.
- k) Utilización de organizaciones sin fines de lucro para el lavado de dinero.
- l) Inversión extranjera ficticia en una empresa local.
- m) Exportación ficticia de servicios.
- n) Exportación o importación ficticia de bienes o mercancía sobrevalorada.
- o) Transferencias fraccionadas de dinero ilícito a través de giros internacionales.
- p) Utilización de organizaciones sin fines de lucro.
- q) Arbitraje cambiario internacional mediante transporte de dinero ilícito.
- r) Uso de sistemas piramidales.

29. De las cuales se extraen las siguientes señales de alerta:

- a) Bienes sobrevalorados que se encuentran ubicados en sectores marginales.
- b) La extensión del bien negociado no es proporcional con el valor de la negociación.
- c) El interviniente que adquiere el inmueble no presenta actividad económica que justifique la adquisición del bien.
- d) Contratos de compraventa que registran efectivo como forma de pago en cantidades considerables.
- e) Registros de compraventa del mismo bien en períodos cortos de tiempo.

- f) El valor de la compra es igual o inferior al valor de la venta que se realiza en períodos cortos de tiempo.
- g) Los valores de las escrituras son indeterminados y se realizan para garantizar deudas presentes o futuras.
- h) Persona que consta como acreedor hipotecario se niega a entregar información que justifique la escritura que suscribe.
- i) En ocasiones el acreedor hipotecario ejecuta la garantía y tiempo después vende las propiedades a precios más bajos que los avalúos.
- j) Actúan en nombre de terceros intentando ocultar la identidad del cliente o usuario real.
- k) Compañías que tienen como propietarios o directivos, personas de estratos bajos y con dificultades económicas y que manejan grandes volúmenes de dinero.
- l) Clientes se niegan a entregar documentación de soporte de una operación o a actualizar la información básica.
- m) Transferencias desde y hacia otros países donde no se realizó la actividad comercial.
- n) Manejo de dinero en efectivo no acorde al perfil económico.

30. En relación a la emisión de Guías de implementación de obligaciones en materia ALA/CFT para los Notarios, en general, los países emiten Guías para todos los Sujetos Obligados, son éstos los que deben identificar cuáles corresponden de conformidad a la actividad que realizan.

31. Por otra parte, en el “Informe de Tipologías Regionales GAFILAT 2017-2018” se han detectado señales de alerta en las que existe un involucramiento de la función notarial. Por ejemplo, en la tipología sobre *Transferencias con fondos producto de corrupción utilizando una estructura criminal*, se identificó que las personas jurídicas titulares de las cuentas intermediarias se relacionan entre sí por tener en común a socios fundadores, representantes legales, direcciones, Notarios y relación transaccional entre ellas. En el caso *Lavado de activos con fondos del narcotráfico*, en la formalización de los actos traslativos de dominio ante Notario se declararon precios inferiores a los realmente pactados y se simuló la realización de contratos de donación en lugar de los contratos de compraventa realmente realizados; y en el caso *Utilización de figuras societarias y testaferros para el lavado de activos por parte de una organización delictiva dedicada al tráfico de drogas*, los miembros de una organización delictiva internacional que realiza actividades de tráfico de drogas, adquirió empresas pantalla y utilizó testaferros para canalizar el dinero ilícito. Dicha organización se contactó con un bufete de servicios notariales y con una empresa de bienes raíces para canalizar la compra de diversos inmuebles de alto valor y vehículos de alta gama.

SECCIÓN C – ANÁLISIS DEL CUESTIONARIO SOBRE LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DEL LA/FT.

I. ANÁLISIS

32. De conformidad a lo establecido en la Nota Conceptual del Proyecto (GAFILAT 18 I GTARIF 6), los co-coordinadores del GTARIF con el apoyo de la Secretaría Ejecutiva del GAFILAT y la UINL elaboraron una propuesta de cuestionario para ser atendido por el sector notarial, el cual fue dispuesto para aportes y comentarios de los países miembros del GAFILAT y una vez incorporados los cambios pertinentes, dicho cuestionario fue validado por éstos.

33. La versión validada del cuestionario por los países miembros del GAFILAT fue difundido por la UINL a los Colegios de Notarios, y fue respondido por 5 países. Así también, se recibieron 3 respuestas a través de la Secretaría del GAFILAT.

34. Posteriormente, de conformidad a los acuerdos del XXXIX Pleno de Representantes del GAFILAT, se amplió el tiempo para atender el referido cuestionario, con lo cual se recibieron las respuestas de 3 países más. En ese sentido, se realizó el siguiente análisis considerando un total de 11¹ respuestas, lo que corresponde al 65% de los miembros del GAFILAT.

35. A continuación, se detalla sobre la base de las respuestas recibidas, la cantidad de países en los que los Notarios pueden intervenir para llevar a cabo determinados tipos de negocios:

Tipos de negocio	Cantidad países
Mercantil	11
Inmobiliario	11
Bienes muebles	11
Financiación (préstamos, reconocimientos de deuda, cancelaciones y cartas de pago)	8
Autorizaciones, poderes y nombramientos	11
Actas y reconocimiento de firmas	11
Familia, sucesiones y derecho hereditario	10
Negocios fiduciarios (fiducias de gestión, trust)	8

¹ Las respuestas utilizadas para el presente análisis fueron provistas por Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Cuba, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, República Dominicana y Uruguay.

36. Asimismo, en algunos países no todos los Notarios desarrollan los tipos de negocios señalados anteriormente, algunos Notarios no intervienen en negocios que involucren bienes muebles e inmuebles, financiaciones, negocios fiduciarios, entre otros.

37. En relación a las actividades propias de la función Notarial indicadas en la Recomendación 22 del GAFI, los Notarios pueden disponerse a realizar las siguientes transacciones o pueden realizar las siguientes transacciones para sus clientes:

Actividades	Cantidad de países
Compra y venta de bienes inmobiliarios	11
Administración del dinero, valores u otros activos del cliente	3
Administración de las cuentas bancarias, de ahorros o valores	4
Organización de contribuciones para la creación, operación o administración de empresas	4
Creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas (Excepto Fideicomisos)	7
Compra y venta de entidades comerciales	8

38. Se verificó que únicamente 1 país delimita la función de llevar a cabo la creación, operación o administración de personas jurídicas a un limitado número de Notarios. En general, los países indicaron que todos los Notarios desarrollan las actividades descritas anteriormente.

39. La cantidad de Notarios oscila entre 640 y 19,520, los cuales en 5 de los 11 países son funcionarios públicos². Así también, en 6 países ejercen su función a nivel local y en 5 a nivel nacional. Adicionalmente, 6 países indicaron que los Notarios ejercer sus funciones de manera independiente a la abogacía.

40. Los mecanismos para ejercer la función Notarial varía de país a país, a continuación se muestran algunos ejemplos:

² Según la experiencia de Cuba: “La Ley notarial lo define como profesional del derecho y funcionario público facultado para dar fe de los actos jurídicos y hechos extrajudiciales, en los que por razón de su cargo interviene, a los cuales imprime autenticidad y legalidad, de conformidad con lo establecido en la ley. Tiene el deber de custodia y conservación de los documentos públicos notariales que autoriza. Es imparcial en su actuación, solo debe obediencia a la ley. Sus atribuciones, obligaciones y prohibiciones se establecen en la ley; existe un procedimiento riguroso para el acceso al ejercicio de la función, de habilitación y nombramiento. Está sometido a un régimen disciplinario.”

Según la experiencia de Panamá: “Los Notarios de Circuito, Principales y Suplentes, los nombrará el Órgano Ejecutivo, por un período de cuatro años, a partir del 10 de enero de 1962. (art. 2119 Código Civil). Prohíbese a los Notarios el que se encarguen de la gestión parcial de negocios ajenos. Los notarios tendrán las horas de despacho público señalada más empleados públicos en este Código. (art. 2124 Código Civil)”

Argentina

Los postulantes a Notarios deben realizar un concurso de antecedentes y oposiciones/examen de acceso (según cada provincia).

Paraguay

Similar a la práctica de Argentina, los postulantes a Notarios deben llevar a cabo un examen de oposición.

México

Los postulantes a Notarios deben realizar un examen de oposición público y abierto. En las 31 entidades federativas restantes además del examen de oposición, existe la posibilidad de que los poderes ejecutivos locales con una facultad discrecional puedan nombrarlos.

Cuba

La ley de las Notarías Estatales en su art. 8 establece que para ser nombrado notario se exige el cumplimiento de los requisitos siguientes: a) ser ciudadano cubano; b) ser doctor o licenciado en Derecho; c) poseer buenas condiciones morales y gozar de buen concepto público; y estar habilitado por el Ministerio de Justicia. El acceso se cristaliza en un procedimiento que comprende la habilitación, el nombramiento del notario y la toma de posesión del cargo.

La habilitación es el proceso mediante el cual se determina la capacidad profesional para el ejercicio de la función y consta de: Convocatoria, formación del expediente; constitución de tribunal examinador; examen de capacidad o de oposición (teórico-práctico); la evaluación de los resultados del examen y del expediente, resolución y expedición de título de habilitación por el ministro de Justicia que acredita que el jurista ha vencido el examen y que goza de buen concepto público.

El nombramiento se realiza mediante resolución del Director Provincial de Justicia o el Ministro de Justicia, de conformidad con los intereses locales o nacionales para la prestación del servicio notarial, donde se determina la competencia territorial (municipal, provincial o nacional) y la sede. El Notario al tomar posesión del cargo presta juramento de observar y hacer cumplir la Constitución de la República de Cuba, las leyes y demás normas jurídicas y cumplir de manera cabal las obligaciones que le vienen impuestas por el cargo para el cual ha sido nombrado. El número de notarios en Cuba es regulado y existen indicadores para la creación, fusión o extinción de las unidades notariales.

41. Los Notarios se encuentran colegiados en 9 países, de los cuales en 3 de ellos la colegiatura es obligatoria. En 7 países la función principal del Colegio Profesional de Notarios es consultiva. Sin embargo, entre otras, se destacan:

- a) Emisor de matrícula
- b) Control disciplinario
- c) Funciones de relaciones institucionales con los gobiernos municipales, provincial y nacional; y con otras instituciones no gubernamentales
- d) Organización gremial
- e) Sociedad científica
- f) Asesorías
- g) Dicta cursos, seminarios, charlas y talleres en diferentes temáticas

42. En materia de prevención del LA/FT, en 4 países el órgano dedicado a la regulación de los Notarios ha emitido alguna Orientación o Guía sobre prevención del LA/FT o delitos precedentes a estos. En promedio estos países envían al menos 1 Orientación o Guía de forma anual.

43. Todos los países cuentan con un órgano de regulación y supervisión en materia de prevención del LA/FT para los Notarios, a excepción de 1 país que no los ha designado como SO a implementar medidas en la materia.

44. Los reguladores ALA/CFT de 9 países han emitido listados de señales de alerta que coadyuvan a los Notarios en la identificación de actividades inusuales, las cuales son difundidas, en promedio, de forma anual. Al momento de atender el cuestionario, los reguladores de 6 países han brindado asistencia particular en relación a consultas sobre prevención del LA/FT y 4 países han realizado capacitaciones en la materia. Algunos temas impartidos fueron:

- a) Recomendaciones del GAFI y sus notas interpretativas
- b) Instrumentos internacionales relacionados a la prevención del LA/FT
- c) Legislación nacional contra el LA/FT
- d) Delitos determinantes del LA
- e) Tipologías en derecho comparado
- f) Rol del notario en la prevención y enfrentamiento al LA/FT/PADM
- g) Identificación de los beneficiarios finales en materia societaria
- h) Implementación de Resoluciones del marco jurídico interno

45. Desde la entrada en vigor de su regulación en materia ALA/CFT, 6 países indicaron que los Notarios se encuentran aplicando medidas de prevención desde hace 6 meses a más de 1 año. En cuanto a la remisión de ROS por parte de los Notarios, 4 países indicaron que la autoridad competente se encuentra recibiendo los ROS.

46. Particularmente, en materia de PEP, 2 países remitieron información respecto a los procesos de control que aplican los notarios para la identificación de PEP, los cuales consisten en:

- a) Realizar una declaración jurada del sobre la calidad de PEP.
- b) Chequeo de información en páginas de internet

- c) Desarrollo de Debida diligencia en la identificación en las listas del Consejo de Seguridad de Naciones Unidas.

Por otra parte, otros 2 países señalaron que no cuentan con un criterio o lista para la identificación de PEP. No obstante, 1 de ellos señaló que se encuentra trabajando en este tema.

II. MEDIDAS UTILIZADAS POR EL SECTOR NOTARIAL PARA LA IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS ASOCIADOS AL LA/FT.

47. Los países enlistaron algunas de las medidas que utilizan los Notarios para identificar los riesgos asociados al LA/FT:

- a) Solicitud de documentación adicional a los comparecientes cuando los negocios o actos jurídicos superan determinado monto.
- b) Consulta de Listas de personas asociadas a delitos.
- c) Implementación de medidas de DDC complementaria.
- d) Desarrollo de acciones de control cruzado para identificar y evaluar las vulnerabilidades que puedan surgir en el desarrollo de la actividad.
- e) Comunicación de información sobre alertas o situaciones inusuales entre Notarios.
- f) Verificación de la identidad del cliente o usuario
- g) Identificación de instrumentos monetarios de pago o bancarizados
- h) Uso de efectivo

Particularmente, 1 país proporcionó información detallada sobre cómo los Notarios identifican riesgos de LA/FT en el desarrollo de su función:

Uruguay

El Notario realiza la identificación, verificación de la identidad y conocimiento de su cliente/beneficiario final o titular real de los fondos, solicita documento de identidad, nacionalidad, a qué país pertenece, residencia - ya sea de la persona física como del país de incorporación de una persona jurídica en caso de tratarse de una persona jurídica (en este caso se debe determinar si el país está o no en lista de alto riesgo). El Notario debe determinar si existe razonabilidad que se use una persona jurídica en lugar de figurar directamente la persona física.

Se debe estudiar el grado de complejidad de la persona jurídica que va a comparecer, si la operación está de acuerdo con la actividad que se pretende realizar, cuántos años hace que está funcionando esa entidad o si es solo tenedora de inmuebles o si tiene su capital totalmente integrado.

Se analiza si se está frente a menores de edad o incapaces y si existe o no una explicación razonable para que ellos intervengan; en todos los casos mencionados se debe analizar si está involucrado una PEP.

Se debe analizar la actividad económica/capacidad socioeconómica del cliente, trabajo, profesión, etc., identificar el origen de sus fondos. El Notario, en dependencia del negocio jurídico, debe examinar el precio, el monto y forma de pago, si está acorde con el precio del mercado.

En materia de prevención del FT se debe realizar un chequeo en las bases de datos de clientes.

III. RIESGOS ASOCIADOS AL LA/FT IDENTIFICADOS POR EL SECTOR NOTARIAL.

48. Algunos países (3) proporcionaron información relacionada a los riesgos asociados al LA/FT que han sido identificados en el ejercicio de la función Notarial, los cuales se citan a continuación:

- a) Participación de personas expuestas políticamente (PEP) en operaciones patrimoniales.
- b) Operaciones inmobiliarias realizadas con fondos provenientes del LA.
- c) Operaciones inmobiliarias canceladas en efectivo por montos superiores a los habituales.
- d) Operaciones inmobiliarias sucesivas con diferencias de valor considerable entre sí.
- e) Operaciones inmobiliarias canceladas en forma bancaria, pero con fondos provenientes de cuentas radicadas en países de baja o nula tributación.
- f) Operaciones inmobiliarias celebradas con personas domiciliadas en países de baja o nula tributación.
- g) Operaciones inmobiliarias realizadas por valores sustancialmente superiores o inferiores a los valores de plaza.
- h) Autorización de actos traslativos de dominio de viviendas; de vehículos de motor, de los apartamentos en las sociedades inmobiliarias, la constitución de empresas mixtas, ampliaciones de capital, formalización de Asociaciones Económicas Internacionales, fundaciones.
- i) Participación de extranjeros o nacionales residentes en el exterior en operaciones notariales.
- j) Falsificación de documentos para llevar a cabo la operación notarial.

IV. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS.

50. En el 45% de los países que proporcionaron respuestas, los Notarios son considerados funcionarios públicos, y en el 55% ejercen su función a nivel local. Adicionalmente, en el 55% de los países, los Notarios ejercen su función de manera independiente a la abogacía.



51. En relación a la colegiatura, en 9 países se encuentran colegiados, de los cuales en 3 es obligatoria. La función principal del Colegio de Notarios es consultiva.
52. En materia de prevención del LA/FT, 4 países han emitido Guías en la materia y en promedio remiten 1 al año a los Notarios. En cuanto a la remisión de listados de alertas, 9 países indicaron que han emitido listados de señales de alerta que coadyuvan a los Notarios en la identificación de actividades inusuales, las cuales son difundidas, en promedio, de forma anual.
53. Desde la entrada en vigor de su regulación en materia ALA/CFT, 6 países indicaron que los Notarios se encuentran aplicando medidas de prevención desde hace 6 meses a más de 1 año.

ANEXO

SEÑALES DE ALERTA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INUSUALES EN LA FUNCIÓN NOTARIAL

I. INTRODUCCIÓN

1. El presente documento enlista señales de alerta, que los Notarios en el ejercicio de la función notarial, deben tener en cuenta con la finalidad de detectar y/o prevenir aquellas actividades u operaciones inusuales que pueden ser susceptibles de estar vinculadas con el lavado de activos y la financiación del terrorismo (LA/FT).
2. Las señales de alertas se han clasificado teniendo en cuenta:
 - i. El/los clientes y/o interviniente/s
 - ii. Las operaciones
 - iii. Los medios de pago
 - iv. La repetición de operaciones
3. De manera particular, para especificar las señales de alerta que pueden identificarse frente a las operaciones, se han considerado los tipos de negocio jurídico en que pueda intervenir el notario, siendo considerados los siguientes:
 - a. **Operaciones Mercantiles** (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogas, compraventa de participaciones).
 - b. **Operaciones Inmobiliarias** (compraventa de inmuebles).
 - 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.**
4. Es importante indicar que este documento no trata de una lista taxativa o limitativa que enumera todos los posibles casos o alertas en operaciones vinculadas con el LA/FT; tampoco implica que todas las operaciones incluidas se encuentren necesariamente vinculadas al LA/FT.

II. SEÑALES DE ALERTA RELACIONADAS AL CLIENTE/INTERVINIENTE.

- i. 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 riesgo.
- ii. El cliente desea utilizar empresas extranjeras pero no parece tener una razón legítima, legal o comercial para hacerlo.
- iii. El cliente desea formar o comprar una compañía con un objetivo corporativo que no guarda relación para su profesión o actividades regulares sin una explicación razonable.
- iv. El cliente cambia repetidamente de notario en un corto período de tiempo sin ninguna explicación razonable.
- v. El cliente insiste en firmar los documentos sólo por fax.
- vi. La edad 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.
- vii. 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.
- viii. Vinculación entre las partes de índole familiar, laboral, societaria o cualquier otra que haga dudar sobre la naturaleza o la causa del negocio jurídico.
- ix. 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.
- x. 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.

- xi. La persona física que actúa como administrador o representante no parece apropiada para ejercer dicha representación (riesgo de testaferro o persona interpuesta).
- xii. 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.
- xiii. 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.
- xiv. 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.
- xv. Comprador o adquirente que se desplaza a otra localidad del territorio para comprar o adquirir bienes, sin justificación aparente.
- xvi. El cliente formaliza el acto o contrato ante un Notario de una localidad distinta a la ubicación del bien materia del acto o contrato.
- xvii. Se conoce por medios de difusión pública u otro, según sea el caso, 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.

III. SEÑALES DE ALERTA RELACIONADAS A LA OPERACIÓN.

a. Comunes a todos los tipos de negocio.

- i. El cliente solicita una operación por la que se pagan más tributos de los aparentemente necesarios y/o 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.
- ii. El cliente realiza actividades que son inconsistentes para sus actividades normales o profesión y no puede proporcionar una explicación razonable.

- iii. 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.
- iv. 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.
- v. 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 están sujetos a controles de LA/FT.

b. Específicas de operaciones Mercantiles (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogas, compraventa de participaciones)

- i. Precio excesivamente alto o bajo 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 operación³.
- ii. 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 difícil valoración (como joyas, piedras preciosas, objetos de arte o antigüedades, monedas virtuales), sin explicación lógica⁴.
- iii. 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 Notario⁵.
- iv. 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. Específicas de operaciones inmobiliarias

- i. Compra de bienes de uso personal bajo el velo corporativo cuando este tipo de transacción es inconsistente con la práctica comercial ordinaria del cliente.

³ Aplicable a la compraventa de participaciones, y también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones".

⁴ Se exceptúa la compraventa de participaciones. Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones".

⁵ Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones".

- ii. El cliente compra una propiedad a nombre de una persona designada, como un asociado o un pariente (que no sea su cónyuge).
- iii. 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.
- iv. 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.
- v. Uso de notarios para estructurar los depósitos y comprar bienes raíces.
- vi. Compra de inmueble por parte de persona jurídica sin aparente capacidad económica.

d. Específicos de operaciones de financiación (préstamos, reconocimientos de deuda y sus garantías, cancelaciones y cartas de pago)

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

e. Específicas de Autorizaciones, poderes y nombramientos

- i. 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.

- ii. 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 terroristas⁶.

IV. SEÑALES DE ALERTA RELACIONADAS A LOS MEDIOS DE PAGO

a. Comunes a todos los tipos de negocio

- i. Fondos o activos ubicados, procedentes de o con destino a una jurisdicción de riesgo de LA/FT, distinta de las de nacionalidad o residencia de los intervinientes.
- ii. Uso de efectivo en cuantía relevante: El dinero en efectivo y/o los cheques bancarios al portador que igualen o superen los 10.000 €/USD⁷.
- iii. 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 riesgo, ingresos en efectivo o mediante cheques bancarios, devolución de sobrante a un tercero)⁸
- iv. 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 operación⁹.
- v. Medios de pago de uso poco común en el tráfico mercantil, como monedas virtuales, metales preciosos o cualquier otro 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 lógica¹⁰.

⁶ Esta alerta es específica para operaciones con riesgo de FT.

⁷ No aplicable a las "Ampliaciones de capital" ni a "Autorizaciones, Poderes y Nombramientos"

⁸ No aplicable a la categoría "Autorizaciones, Poderes y Nombramientos"

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

¹⁰ No aplicable a las "Ampliaciones de capital", "Autorizaciones, Poderes y Nombramientos" ni a "Creación de Entidades"

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

- i. Financiación procedente de un prestamista (persona física o jurídica) distinta de entidad de crédito sin explicación lógica¹¹.
- ii. 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 lógica que lo justifique¹².
- iii. Aportación de garantías (valores, inmuebles, etc.) ubicadas en territorio de riesgo¹³.
- iv. Aportación, en cuantía relevante, de efectivo (en cuenta corriente, depósitos, imposiciones a plazo, etc.) como garantía aportada por el propio prestatario/deudor¹⁴.

V. SEÑALES DE ALERTA RELACIONADAS A LA REPETICIÓN DE OPERACIONES

a. Comunes a todos los tipos de negocio

- i. 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 común¹⁵.

b. Específicos de operaciones Mercantiles (creación de Entidades, ampliaciones de capital y análogos, compra-venta de acciones/participaciones)

- i. 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,

¹¹ Aplicable también a la categoría "Actas y reconocimientos de firmas" y "Otras operaciones"

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 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"

¹⁵ No aplicable a las Cancelaciones y cartas de pago, Creación de Entidades y Ampliaciones de Capital y análogos.

administrador, gerente, director, apoderado, domicilio social, objeto social, etc.) sin explicación lógica¹⁶.

- ii. Aportaciones sucesivas en un período corto de tiempo a la misma empresa, sin explicación lógica¹⁷.
- iii. Aumento de capital social por aportes de nuevos socios relacionados entre sí o con otras personas jurídicas.

c. Específicos de operaciones Inmobiliarias (compraventa de inmuebles)

- i. Compraventas sucesivas del mismo inmueble en un periodo corto de tiempo, con diferencias relevantes en el precio, sin explicación lógica (una recalificación, por ejemplo, entre las compraventas)¹⁸.

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

- ii. Repetidas cancelaciones de hipotecas con notable antelación respecto de la fecha final pactada inicialmente sin explicación lógica¹⁹.

¹⁶ Aplicable también a la categoría “Actas y reconocimientos de firmas” y “Otras operaciones”

¹⁷ No aplicable, dentro de esta categoría, a Creación de Entidades ni Compraventa de participaciones. Aplicable también a la categoría “Actas y reconocimientos de firmas” y “Otras operaciones”

¹⁸ Aplicable también a la categoría “Actas y reconocimientos de firmas” y “Otras operaciones”

¹⁹ 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”