VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

# El Registro de la Propiedad como herramienta en la lucha contra el lavado de activos

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

Sergio Saavedra

#CONFCAT21

# TEMAS:

1. El Registro de derechos como herramienta de los Estados
2. Colaboración con las Unidades de Inteligencia Financiera
3. Identificación de entidad y de titular real
4. Redes Internacionales de Cooperación

COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTILES DE ESPAÑA

# El Registro ha superado el fin para el que fue creado

COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTILES DE ESPAÑA

# El Registro ha superado el fin para el que fue creado

COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTILES DE ESPAÑA

# El Registro ha superado el fin para el que fue creado

# Lavado de activos

*"Conjunto de actividades dirigidas a transformar dinero sucio en dinero utilizable."*

**- Fomento del delito**

**- Reinversión en la sociedad de las ganancias en condiciones de competencia desleal**

**- Fraude, estafa, engaño**

**- Delitos fiscales**

**(...)**

# Money Laundering: a Global fight:

FATF

Financial Action Task Force

# Recomendaciones GAFI

1990

1996
2001
2003
2012
2018

# Directivas Europeas

1991
2001
2005
2015
2019

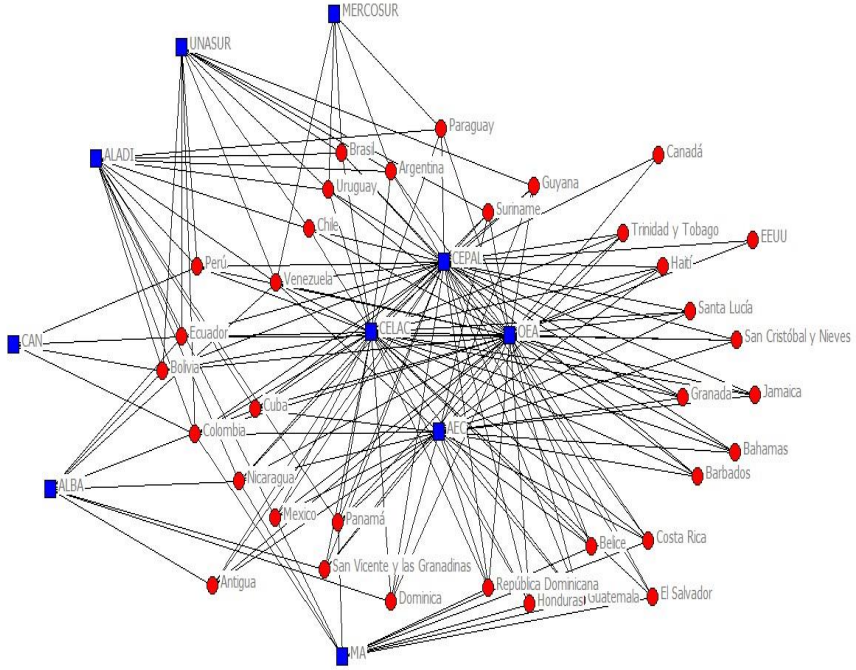
- ***Ley 10/2010 de BC y FT***
- ***Reglamento 304/2014***

FATF Financial Action Task Force

# El Registro como herramienta del Estado

**Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos**

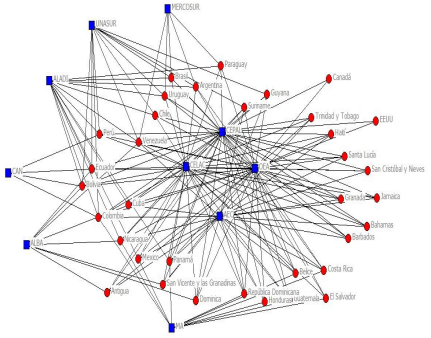
**Identificación de las personas jurídicas y del titular real de las personas jurídicas**



# El Registro como herramienta del Estado

**Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos**

**Identificación de las personas jurídicas y del titular real de las personas jurídicas**



beroreg

ELRA

European Land Registry Association

# El Registro como herramienta del Estado

## Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos

SEPBLAC

GUARDIA CIVIL

CEPOL

Servicio Ejecutivo

Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias

# Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos

## Supuestos indiciarios

**Pagos correspondientes a las inscripciones registrales realizados por terceras personas/entidades sin una conexión o explicación lógica que les vincule con el acto o negocio jurídico que se ha inscrito.**

**Contradicciones, desfases u otras anomalías en el tracto sucesivo de las diversas titularidades que se han ido documentando a lo largo del tiempo.**

# Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos

## Supuestos indiciarios

**Transmisiones sucesivas o constitución de derechos de opción o de adquisición del mismo bien inmueble en un periodo breve de tiempo (3 meses) con diferencias en el precio declarado que supere el 25% de aquel.**

# Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos

## Supuestos indiciarios

**Préstamos hipotecarios entre particulares superiores a 300.000 euros de cuantía del principal.**

**Condiciones abusivas, altos tipos de interés, garantías excesivas…**

**Cancelaciones inmediatas…**

# Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos

## Supuestos indiciarios

**Compraventa de inmuebles cuyo precio declarado exceda de 300.506 euros, siempre que se satisfaga en efectivo o se confiese recibido más del 25% de dicho precio.**

# Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos

## Supuestos indiciarios

**Adquisiciones inmobiliarias en las que intervengan Fundaciones, Asociaciones Culturales Recreativas y, en general, entidades sin ánimo de lucro, cuando no correspondan las características de la operación con los objetivos de la entidad.**

# Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos

## Supuestos indiciarios

**Constitución y liquidación de sociedades en un corto período de tiempo cuando hayan realizado alguna operación, o su patrimonio esté constituido fundamentalmente por aportaciones no dinerarias.**

# Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos

## Supuestos indiciarios

**Acumulación de un mínimo de 4 sociedades en un mismo domicilio.**

**Sociedades que realicen más de un cambio de domicilio en períodos breves de tiempo (6 meses).**

**Utilización de sedes en paraísos fiscales.**

# Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos

## Supuestos indiciarios

**Constitución de más de 3 sociedades en un período de 3 meses cuando, al menos, uno de los socios sea la misma persona física o jurídica.**

**Nombramiento de la misma persona física para representar a personas jurídicas en calidad de administrador único o solidario de 3 o más sociedades.**

I. No somos expertos

II. Demasiada información “desinforma”

III. Existe un riesgo en la denuncia

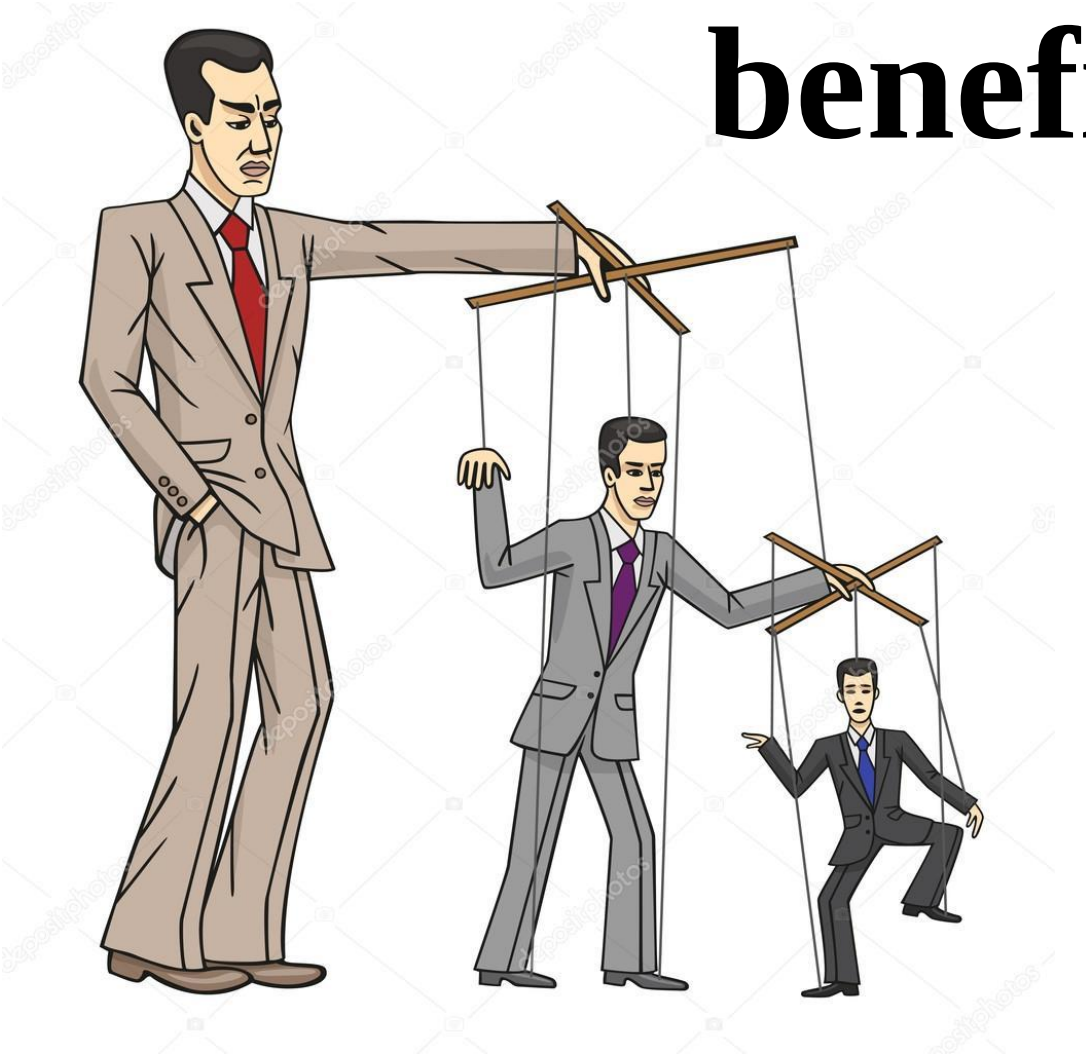
OCP
CRAB

# Centro Registral Antiblanqueo

**OEC 2402/2015 de 11 de noviembre**

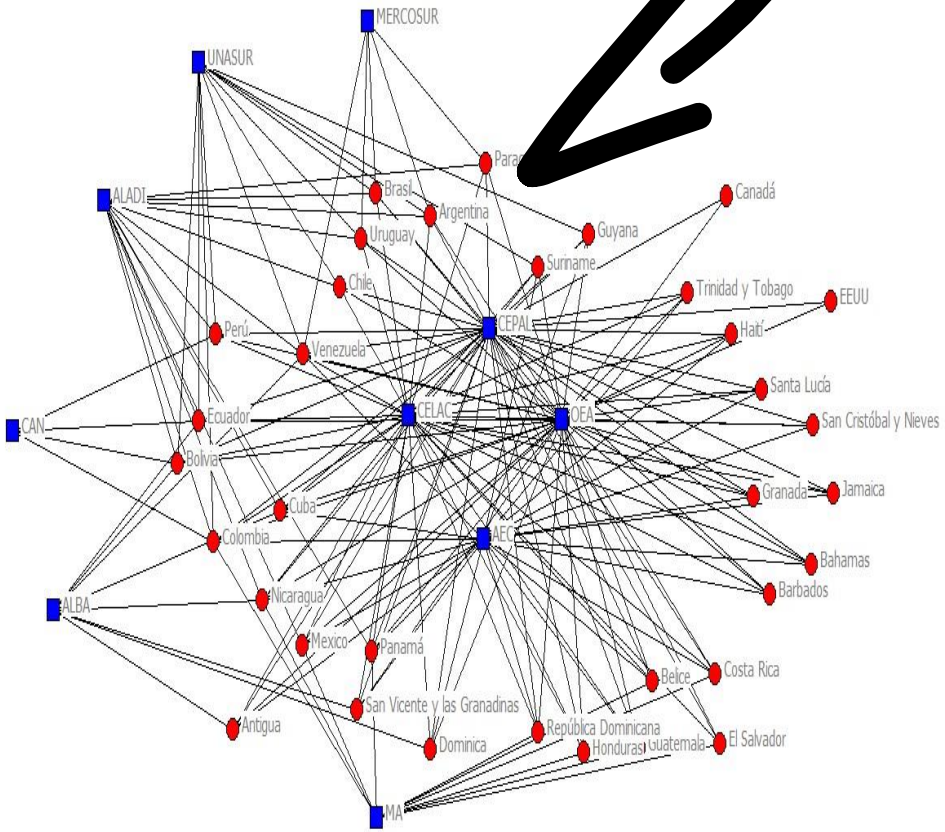
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| **Alarmas registrales:** | 15.986 | 15.433 | 22.594 | 31.798 |
| **Expedientes abiertos:** | 667 | 578 | 608 | 792 |
| **Operaciones comunicadas al SEPBLAC:** | 225 | 180 | 236 | 199 |

# Identificación de entidad y beneficiario final



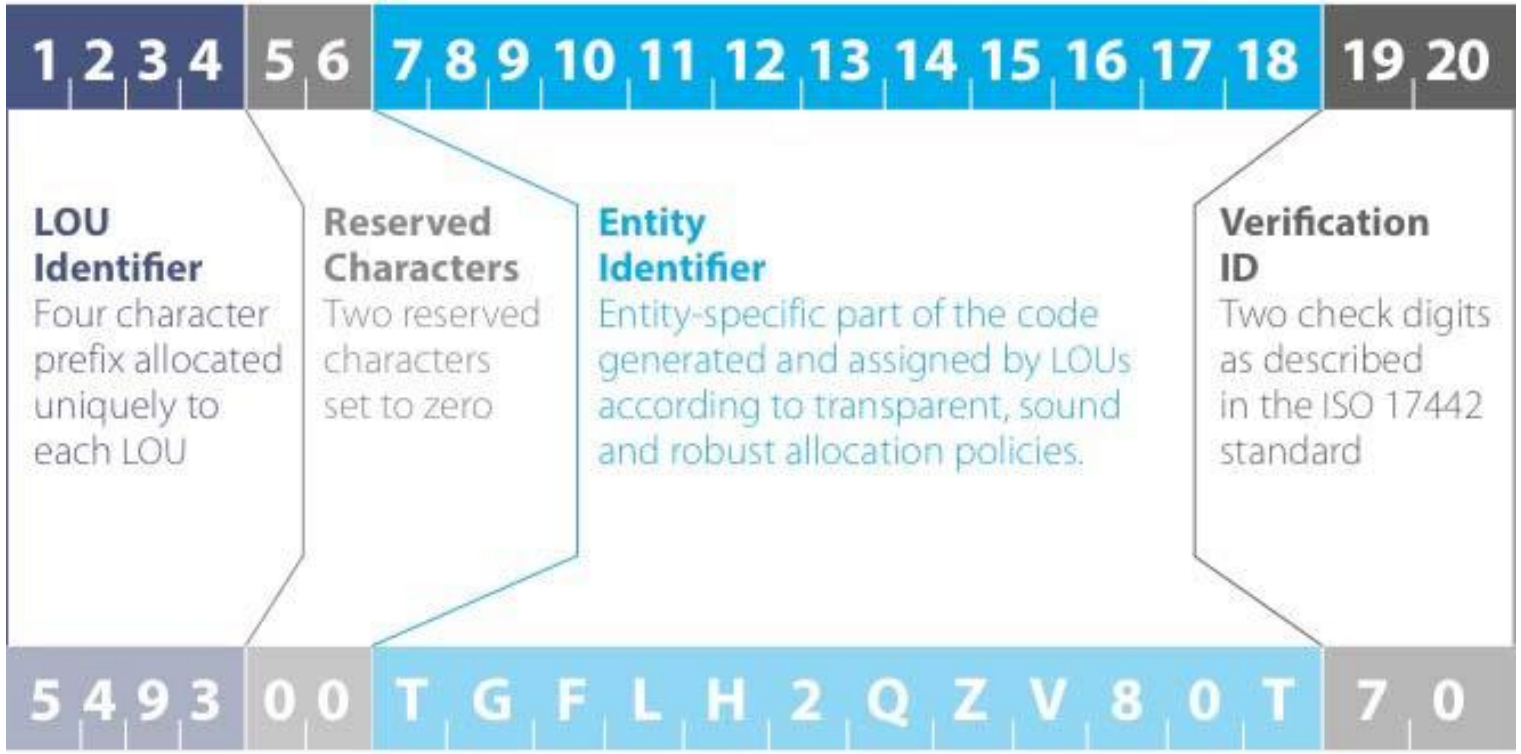
# beneficiario final

# entidad



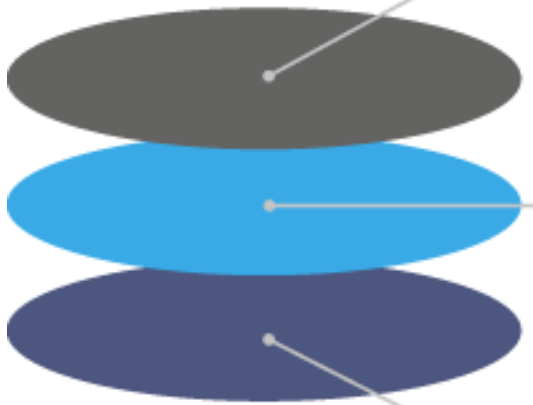
# entidad → LEI

Código LEI




**Example:** ABB Sécheron S.A., Switzerland

# entidad LEI



1. **LEI Regulatory Oversight Committee (LEI ROC):** Represents public financial market authorities from around the world

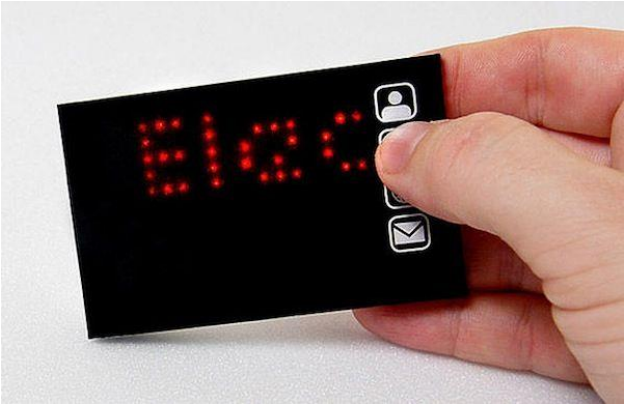
2. **Global Legal Entity Identifier Foundation (GLEIF):** Ensures the operational integrity of the Global LEI System

3. **Local Operating Units (LOUs):** Issue LEIs to legal entities

**The Financial Stability Board (FSB) and the Group of Twenty (G20) have endorsed the LEI, Global LEI System and GLEIF.**

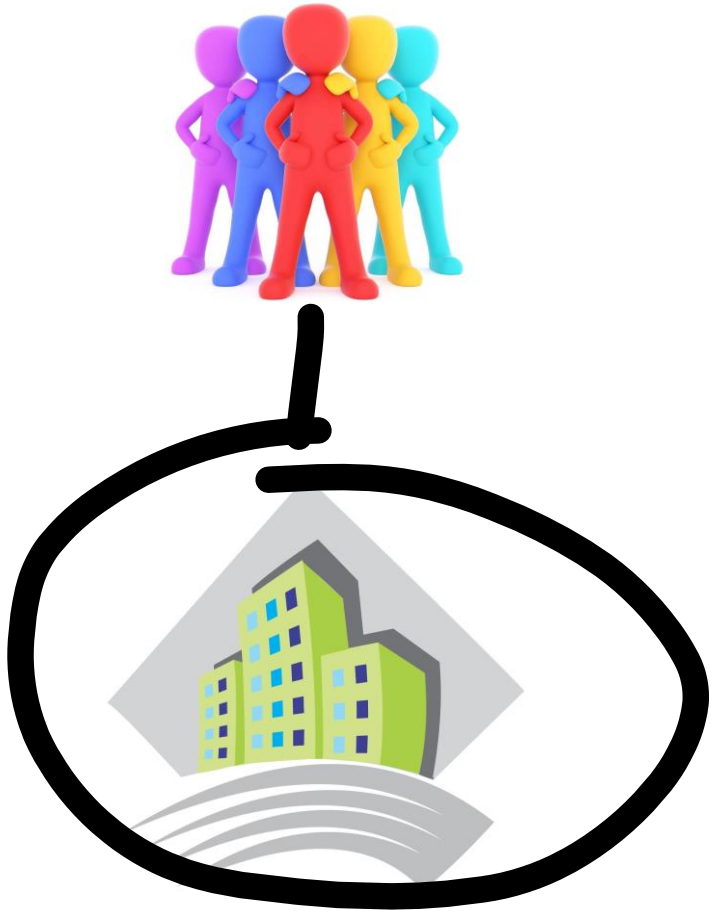
# Niveles de LEI

**Nivel 1**
¿Quién es quién?

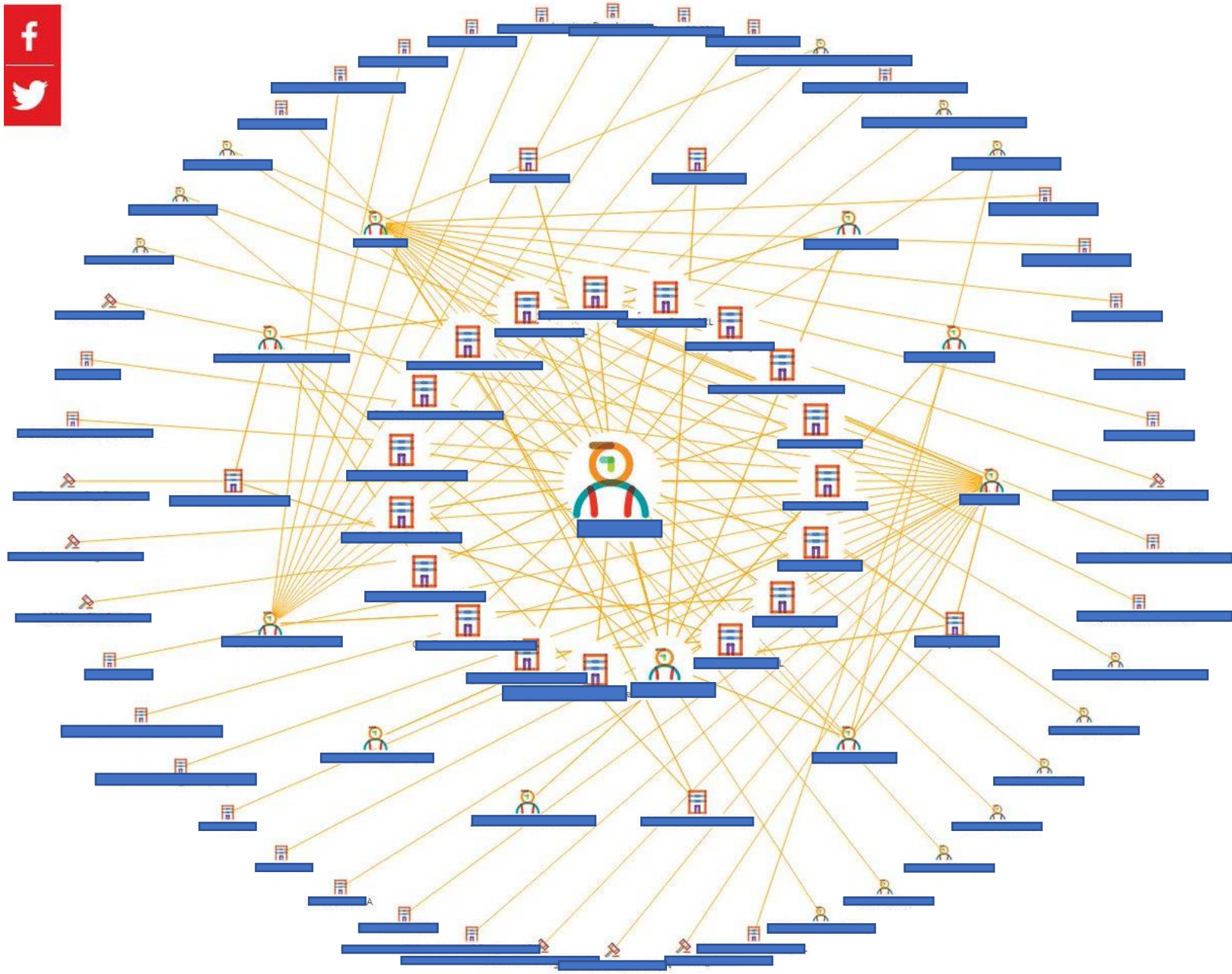


**Nivel 2**
¿Quién controla a quién?

**Nivel 3**
¿Quién controla qué?



# beneficiario final



IV Directiva 2015/849

Art. 30

1.- Información sobre beneficiario final

Obtenerla y conservarla

2.- A disposición de autoridades y UIF

3.- En RM interconectados

# *Orden Ministerial JUS/319/2018*

# *Orden Ministerial JUS/319/2018*

## *Presentación de las cuentas anuales de las sociedades*

*Declaración de:*

1. *Titulares directa o indirectamente*
2. *Entidades en la cadena de control*

# Registro de titulares reales

## Titularidades reales de una sociedad

Seleccione una de las siguientes opciones de búsqueda y complete la información requerida.

- Buscar por sociedad
- Buscar por titular real
- Buscar por sociedad que se encuentre en la cadena de control de un titular real

NIF de la sociedad

*Escriba el NIF de la sociedad*

Por sociedad

Por titular

Por cadena de control

# Registro de titulares reales

1

Sociedad

Titular real

# Registro de titulares reales

2

Titular

Sociedades

# Registro de titulares reales

3

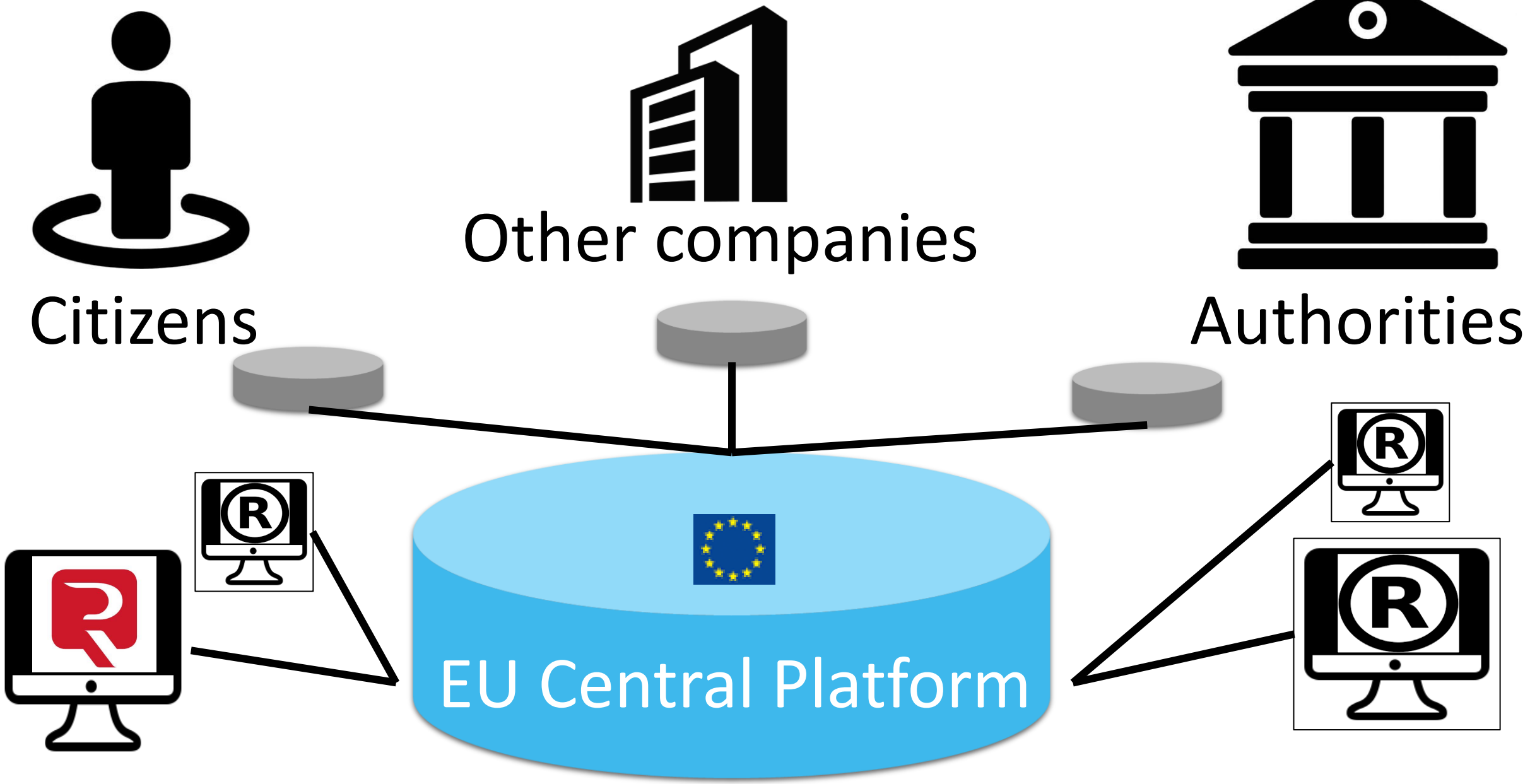
SOCIEDAD OBJETO DE BUSCA

Sociedad

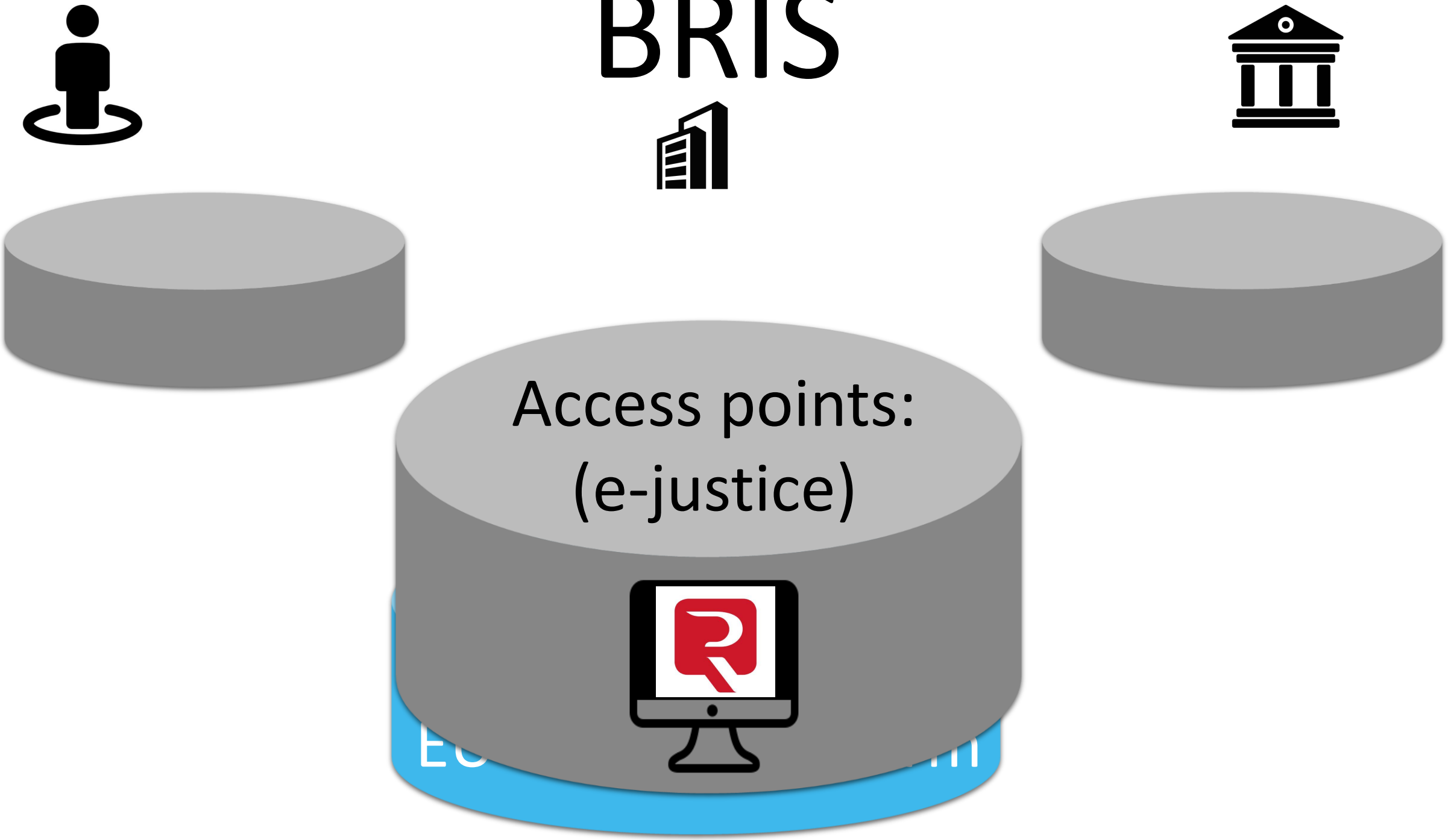
Sociedades en la cadena de control

SOCIEDADES EN LAS QUE LA SOCIEDAD OBJETO DE NUESTRA BÚSQUEDA INTERVIENE EN LA CADENA DE CONTROL

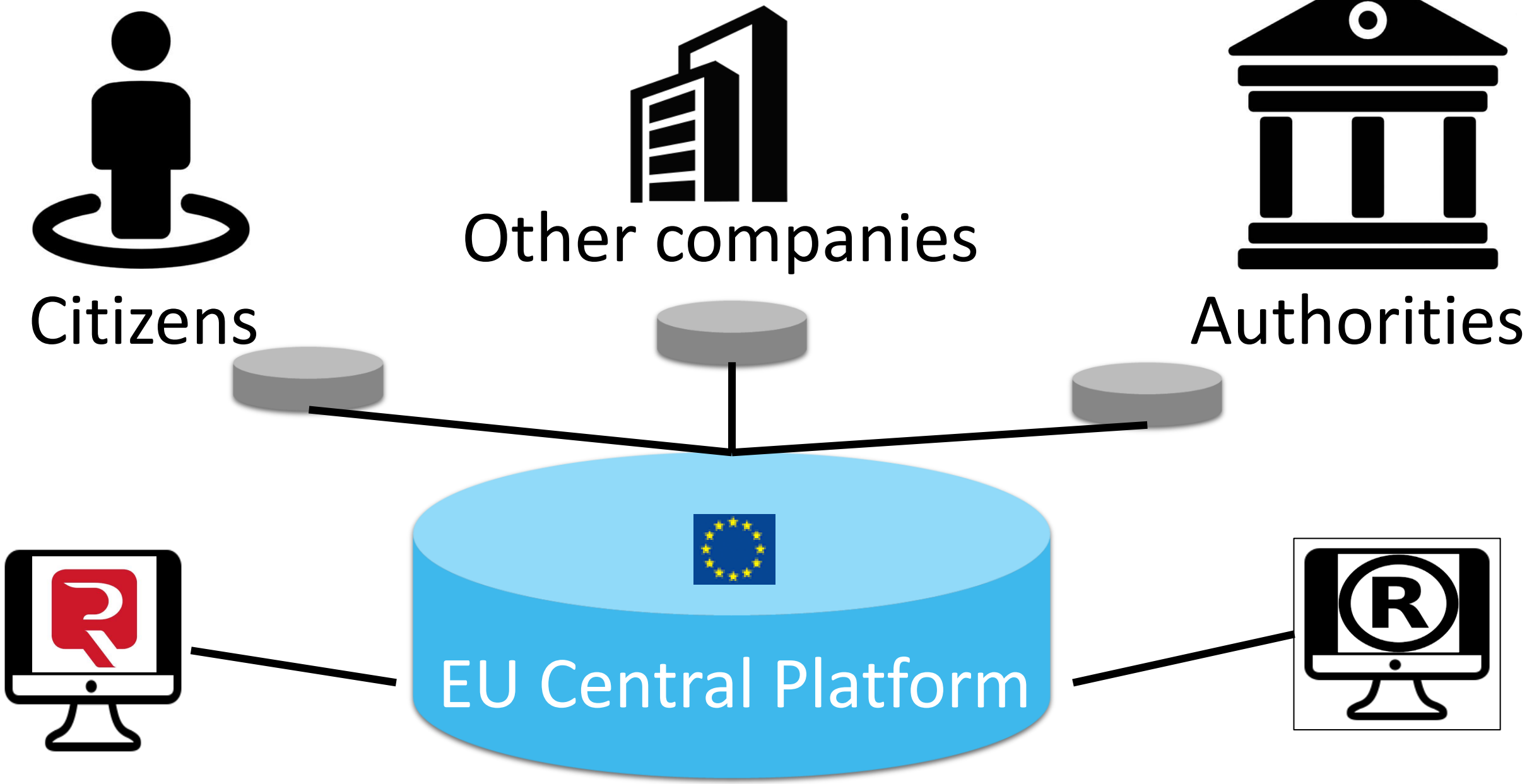
# BRIS


Citizens
Other companies
Authorities
EU Central Platform

# BRIS



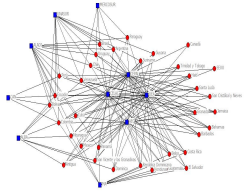
# BRIS


Citizens
Other companies
Authorities
EU Central Platform

# El Registro como herramienta del Estado

**1. Colaboración con las autoridades en la detección de supuestos de lavado de activos**

**2. Identificación de las personas jurídicas y del titular real de las personas jurídicas**



## 3. Redes Registrales Internacionales de Cooperación

Iberoreg

ELRA

European Land Registry Association

# I. Documento registral unificado

- ☑ Domicilio
- ☑ Edad de los que actúan
- ☑ Fecha de los actos
- ☑ Medios de pago
- ☑ Objeto social
- ☑ Sede social
- ☑ Cuentas bancarias

(...)

ELRA
European Land Registry Association

# II. Formularios de colaboración

iberred

ELRA
European Land Registry Association

AIAMTP

Iberoreg

beroreg

ELRN
LAND
REGISTRY
NETWORK
iberoreg
e-JUSTICE

# III. Cooperación

Iberoreg

# La pugna entre derechos

Confidencialidad profesional

Anonimato de la persona jurídica

Libre circulación de capitales

Derecho a la intimidad

VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

# El Registro de la Propiedad como herramienta en la lucha contra el lavado de activos

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

Sergio Saavedra

#CONFCAT21