



Ignacio Aparicio

Socio de Andersen Tax & Legal.
Derecho Mercantil

Algunas obligaciones pueden modularse en función del grado de exposición al riesgo de blanqueo, con medidas simplificadas de diligencia debida, en caso de clientes u operaciones con riesgo bajo, y las reforzadas, cuando es mayor

Blanqueo para profesionales del sector inmobiliario

En 2017 se cumple una década desde el estallido de la crisis *subprime*, uno de los hitos fundamentales para que España entrara en la peor crisis económica que se recuerda. No obstante, los principales indicadores económicos confirman que se ha consolidado en la Comunidad Valenciana la tendencia marcada en 2016 de creciente demanda en el sector inmobiliario -principalmente, pero no solo- residencial, ante la mejora de la economía, las favorables condiciones de financiación, la elevada rentabilidad del alquiler y la reactivación promotora de nuevos proyectos. Las mejores proyecciones indican que en 2018 se mantendrá, igualmente, la tendencia alcista en el sector.

Además del moderado optimismo que este panorama puede ofrecer al promotor y a quien ejerce actividades de agencia, comisión o intermediación en la compraventa de bienes inmuebles, es necesario recordar que nuestra legislación les impone el cumplimiento de una serie de obligaciones específicas en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación de terrorismo (PBCFT). Estas obligaciones se extienden, asimismo, a las empresas de gestión de alquileres, por la llamada *cuarta* Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento

Europeo y del Consejo, cuyo plazo para transposición por el Gobierno español concluía el 26 de junio pasado.

Nos referimos a obligaciones que, en línea con los estándares internacionales, nuestra normativa -principalmente, las Leyes 12/2003 y 10/2010 y el Reglamento 304/2014- ha venido estableciendo, de que los sujetos obligados aprueben y apliquen políticas y procedimientos de prevención, establezcan órganos de control interno responsables de la aplicación de aquellos y aprueben un manual de prevención.

Estas obligaciones son independientes de las que tienen, entre otros, notarios, abogados o entidades financieras que intervengan en este tipo de operaciones en su condición de sujetos obligados.

Como sabemos, el llamado blanqueo es una operación que consiste en hacer que los fondos o activos obtenidos a través de actividades ilícitas aparezcan como el fruto de actividades legales y circulen sin problema en el sistema financiero.

Si usted -o su empresa- se dedica a la promoción inmobiliaria, es agente, comisionista o intermediador en tales transacciones, cuanto menos, deberá cumplir con los siguientes puntos. El primero, diseñar, por escrito, unos procedimientos internos relativos, principalmente, a detectar

indicios o certezas de blanqueo de capitales o de financiación del terrorismo, mediante un análisis de los riesgos inherentes a su negocio y sus clientes. En segundo lugar, identificar a las personas físicas que, directamente o a través de sociedades u otras personas interpuestas, intervengan en la operación, así como, con carácter previo a la contratación, realizar una investigación sobre la índole de los negocios del cliente, propósito de la operación que se pretende ejecutar y llevar a cabo un seguimiento continuo de la relación de negocio.

Asimismo, deberá elaborar un manual interno en el que se recojan los citados procedimientos -salvo que ocupe a menos de 10 personas y su volumen de negocio anual o balance general anual no supere los 2 millones de euros-.

La documentación identificativa de sus clientes deberá conservarla desde que se inicie la relación con el cliente y hasta que transcurran 10 años desde la finalización de dicha relación. Esta información deberá estar actualizada si mantiene las relaciones con el cliente.

Sus empleados deberán recibir formación adecuada en la materia y sobre dichos procedimientos internos. Asimismo, salvo que sea empresario o profesional individual, las medidas de control interno deberán ser sometidas a un examen que realizará un experto externo -según la Orden EHA/2444/2007-.

Por último, deberá nombrar a un representante ante el órgano público encargado de la supervisión del cumplimiento de las normas de PBCFT y de información a las autoridades, quien deberá ser administrador o directivo. En caso de ser empresario o profesional individual, deberá ser usted mismo el representante ante dicho organismo.

Algunas de las obligaciones anteriores pueden modularse en función del grado de exposición al riesgo de blanqueo, diferenciando entre medidas simplificadas de diligencia debida, en caso de clientes, productos u operaciones que comporten un riesgo reducido, y las reforzadas, cuando dicho riesgo es mayor -por ejemplo, en relaciones u operaciones con personas que hayan tenido responsabilidades públicas, países o jurisdicciones de riesgo, etcétera-.

Si no se cumplen las obligaciones que la ley establece, la comisión de infracciones puede acarrear sanciones cuyo importe máximo, en las muy graves, alcanza el importe mayor entre el 5 por ciento del patrimonio neto del sujeto obligado, el duplo del contenido económico de la operación o 1,5 millones de euros. Además, existe responsabilidad personal para los administradores o directivos responsables de la infracción, con multas de hasta 600.000 euros más inhabilitación para ejercer cargos de administración o dirección en la misma entidad por un plazo máximo de 10 años.

Y lo anterior, sin perjuicio de que los hechos pudieran revestir el carácter de delito de blanqueo de capitales, cuyo tipo básico se establece en el artículo 301 del Código Penal.

La tendencia regulatoria en la materia va a más. La citada *cuarta* Directiva hace más rigurosa la normativa existente, reforzando la obligación de proceder a una evaluación de riesgos impuesta a determinados profesionales, estableciendo requisitos más claros de transparencia sobre la titularidad real de la contraparte y su publicidad y el fomento de cooperación e intercambio de información entre unidades de inteligencia financiera de los diversos Estados miembros, entre otras.

Ignacio Aparicio

Socio de Andersen Tax & Legal.
Derecho Mercantil

La 'cuarta' Directiva refuerza la obligación de evaluar riesgos impuesta a ciertos profesionales, requisitos más claros sobre la titularidad real y la cooperación entre unidades de inteligencia financiera de los diversos Estados