

Esta consulta a los Notarios Públicos, tiene el propósito, de someter a su consideración algunos puntos de interés, para desarrollar y quizás alcanzar definiciones o acuerdos, que nos permitan redactar de manera razonable los criterios, medidas y procedimientos de identificación de las personas para incorporar al documento previsto por los artículos 11 y 37 de Reglas Generales de la **Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita**.

Iniciamos:

¿A juicio de usted, mediante qué actos concretos, en operaciones notariales se da la Transmisión de Derechos Reales?

La propuesta de listado de operaciones de Trasmisión de Derechos Reales que se hace en este trabajo es la siguiente:

<b>CLASIFICACIÓN</b> <b>Inciso a fracción XII.</b> <b>transmisión de derechos</b> <b>reales</b>	<b>DESCRIPCION</b>
	ENAJENACIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS
	COMPRAVENTA DE CASA HABITACIÓN
	COMPRAVENTA DE LOCAL COMERCIAL
	COMPRAVENTA DE TERRENO RUSTICO
	COMPRAVENTA DE TERRENO URBANO
	DACIÓN DE INMUEBLE EN COMPENSACIÓN
	DACIÓN EN PAGO DE INMUEBLE
	DONACIÓN
	DONACIÓN PURA Y SIMPLE
	TRANSMISIÓN DE USUFRUCTO

	PERMUTA
	VENTA JUDICIAL
	PROTOCOLIZACIÓN CONSTANCIAS DE SUCESORIO DE INMUEBLES CON COMPARECENCIA DEL ALBACEA
	TRANSMISIÓN DE UN INMUEBLE A UNA INSTITUCIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO
	TRANSMISIÓN DE UN INMUEBLE A ORGANISMO PÚBLICO DE VIVIENDA
	LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES O DE DERECHOS REALES AL FIDEICOMITENTE O AL FIDEICOMISARIO, SEGÚN CORRESPONDA, EN EXTINCIÓN DE FIDEICOMISO SI SE OTORGA EN ESCRITURA PÚBLICA

Existe un conjunto de actos que esencialmente corresponden al concepto "Transmisión de Derechos Reales" en cuanto a que efectivamente transmiten derechos reales, por ejemplo, la Enajenación de Derechos Parcelarios en las que ante el Notario solamente ratifican contenido y firma, la Cancelación de la Reserva de Dominio que conforme a la Legislación Civil se puede hacer en escrito privado ratificado ante notario, la Transmisión de Inmuebles o de Derechos Reales al Fideicomitente o al Fideicomisario, según corresponda, en Extinción de Fideicomiso que bien puede hacerlo el Fiduciario con una simple manifestación que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

Aplicando por extensión, el criterio sostenido por las autoridades del ramo respecto de la protocolización de actas que no considera vulnerable esta operación porque el Notario solo se limita a protocolizar el acta y no interviene en el otorgamiento del acto, a estas operaciones no se les ha dado el tratamiento de operaciones vulnerables; pues se afirma, el Notario se limita a la ratificación del contenido y firma, y no interviene en el otorgamiento del acto.

Ciertamente entre protocolizar las actas de asamblea y ratificar el contenido y firma de un documento técnicamente existe diferencia. En la protocolización comparece

un delegado, no los socios o accionistas y en la ratificación de contenido y firma comparecen las partes otorgantes del acto.

Ahora bien, es cierto, que respecto de estas operaciones, al no tener un número de escritura o un número de control protocolario, no se puede avisar por las limitaciones del anexo 5, sin embargo, no me atrevería, por esta razón, a no considerar dichas operaciones como vulnerables, en tanto que la Ley no establece, por esta razón, salvedad a este respecto, como si lo hace tratándose de operaciones relacionadas con las Instituciones Financieras u Organismos Públicos de Vivienda. Además, el autor de este trabajo no encontró pronunciamiento de la UIF sobre este tema. Lo son y habrá que cumplir el resto de obligaciones que nos impone la Ley, tales como la identificación, la constancia de solicitar información sobre el dueño beneficiario, formar el EUI, etc.,

¿Dígame usted qué opina?

Esta tabla contiene un ejercicio enunciativo pero no limitativo de los posibles actos de Transmisión de Derechos Reales, en ella cada quien en lo particular podrá incorporar los actos y operaciones que ustedes definan.

¿Qué otras operaciones considera encajan en el concepto transmisión de derechos reales?

Por favor opine

Ahora veamos mediante qué actos u operaciones se da la figura de la "Constitución de Derechos Reales sobre Inmuebles".

<b>Inciso a fracción XII constitución de derechos reales</b>	<b>DESCRIPCION</b>
	APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA SALVO

	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA
	CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO
	SERVIDUMBRE

Y los actos u operaciones que ustedes sean tan amables de incorporar según su experiencia.

Ahora veamos el inciso "c"

En este inciso cabe hacerse la pregunta siguiente:

¿Estás de acuerdo, en que a partir del grado de participación del notario, en el caso de aumento o disminución de capital social, fusión o escisión, así como la compraventa de acciones y partes sociales, la operación será considerada o no como vulnerable?

Si el Notario en la modificación patrimonial solo protocoliza las actas de asamblea no será considerada actividad vulnerable y por tanto no estará obligado a cumplir las disposiciones de la normativa anti lavado. Pero si la intervención del Notario no se limita a la protocolización de actas o a la ratificación de los contratos de transmisión de acciones o partes sociales, sino que participa en los actos por ejemplo dando fe de las asambleas o celebra el contrato de enajenación de acciones en escritura pública, entonces, la operación si será considerada vulnerable y por ello queda obligado a cumplir las disposiciones de la materia.

El resto de los sub incisos creo no ofrecen alguna duda acerca de los actos vulnerable a los que se refieren.

Expediente Único de Identificación (EUI)

¿Sabía usted que tenemos la posibilidad de que se nos tenga por cumplida la obligación de integrar el Expediente Único de Identificación si la documentación e información relativa al tema anti lavado, la incorporamos al apéndice?

Cada Notario en lo particular tendrá que decidir que método de conservación de los documentos de entre los dos señalados.

El autor de este trabajo se inclina por muchas razones prácticas por el EUI

En el caso de optar por el manejo en Protocolo quizás esto resulte poco práctico y se dificulte su manejo en las exigencias derivadas de la normatividad de esta materia, por ejemplo en el caso de una visita de la autoridad a su Notaria, como dicen en mi pueblo "Dios guarde la hora" si usted tiene los documentos en el apéndice imagínese el estrés para localizar los documentos digamos de 10 operaciones; en cambio, si usted tiene bien ordenado los EUI para su localización no habrá estrés alguno. Otro elemento que se tuvo en cuenta para optar por el EUI y no por el apéndice, es el principio de absoluta confidencialidad que rige la materia, de tal modo que en el testimonio no deberá incluirse la información del anexo 5 ni los acuses de presentación de los avisos y recordamos que conforme a la técnica notarial el testimonio es la reproducción del acta levantada en el protocolo y los documentos del apéndice y puede ocurrir el accidente de incorporarlos al apéndice lo que ubicaría al notario en el terreno de la violación a la Ley.

Por último reiteramos que el propósito de formar el EUI es tener la información completa y disponible para la UIF.

### **¿Usted qué opina?**

### **¿En qué momento y como integra usted el EUI?**

En la Notaria del expositor en el momento mismo en que se recibe y registra una orden de trabajo, se define, conforme a lo dicho en párrafos anteriores, si ésta es vulnerable. En caso de que así sea se abre el Expediente Único de Identificación por cada uno de los que intervienen en la operación se le asigna el número que le corresponda como EUI y se le relaciona con el número de orden de trabajo de la operación

### **¿Usted como lo hace?**

### **¿Cuál es su recomendación?**

Sistema de identificación de las personas:

¿Sabía usted que la normatividad antilavado contempla un sistema de identificación de las personas, que intervienen en las operaciones vulnerables, específico y diferenciado según el cliente o usuario?

Siguiendo un sistema de anexos determinó qué información y qué documentación deben integrarse al EUI según sea la condición jurídica de los sujetos que intervienen.

Tenemos anexos para personas físicas mexicanas y extranjeras, morales mexicanas, extranjeras, dependencias mexicanas y extranjeras fideicomisos para cada una hay un anexo cuyos información y documentos puntuales se tienen que cumplir.

Por ejemplo para el caso de personas físicas que declaren ser de nacionalidad mexicana o de nacionalidad extranjera con las condiciones de residente temporal o residente permanente en términos de la Ley de Migración, así como de sus apoderados se aplica el anexo 3 de Reglas Generales

Los anexos están integrados con dos apartados, el inciso a) que se refiere a la Información relativa a la identificación del sujeto y el inciso b) que se refiere a los documentos cuyas copias legibles y cotejadas debemos recabar para integrar al expediente.

Hasta hoy ha sido práctica común de los notarios, que en la aplicación del anexo 3, por ejemplo, se le pone al cliente o usuario todo este documento, de manera completa para que él lo conteste e interprete qué documentos son los que debe entregar, lo que le resulta muy confuso y complicado.

Los anexos, como ya quedó dicho, contienen dos apartados: uno en el que se asientan los datos del cliente o usuario y otro donde exhibe documentos de identificación. **Para evitar confusiones e incomodidad de nuestros clientes pongo a su consideración lo siguiente:**

**Que del anexo se separen los dos apartados en los términos siguientes:**

**ANEXO 3 APLICABLE A PERSONAS FÍSICAS QUE DECLAREN SER DE NACIONALIDAD MEXICANA O DE NACIONALIDAD EXTRANJERA CON LAS CONDICIONES DE RESIDENTE TEMPORAL O RESIDENTE PERMANENTE, EN TÉRMINOS DE LA LEY DE MIGRACIÓN, ASÍ COMO A LOS APODERADOS.**

OT: \_\_\_\_\_  
EUI: \_\_\_\_\_

a) **ASENTAR LOS SIGUIENTES DATOS:**

- I)** Apellido(s) completos: \_\_\_\_\_  
Nombre (s): \_\_\_\_\_ sin abreviaturas
- II)** Fecha de Nacimiento: Día \_\_\_\_\_ Mes \_\_\_\_\_ Año \_\_\_\_\_
- III)** Lugar de nacimiento: \_\_\_\_\_
- IV)** País de nacionalidad: \_\_\_\_\_
- V)** Actividad, Ocupación, Profesión, actividad o giro del negocio al que se dedique: \_\_\_\_\_
- VI)** Domicilio: Nombre de la calle, avenida o vía: \_\_\_\_\_  
Núm. exterior \_\_\_\_\_ Núm. Interior \_\_\_\_\_  
Colonia: \_\_\_\_\_ Municipio \_\_\_\_\_  
Ciudad o población \_\_\_\_\_  
Entidad Federativa, Estado, \_\_\_\_\_ Código Postal \_\_\_\_\_  
País \_\_\_\_\_.
- VII)** Número(s) de teléfono del domicilio, incluyendo clave lada: \_\_\_\_\_  
Extensión: \_\_\_\_\_
- VIII)** Correo electrónico \_\_\_\_\_
- IX)** Clave Única de Registro de población: \_\_\_\_\_  
Clave del Registro Federal de Contribuyentes, cuando cuente con ella: \_\_\_\_\_
- X)** Datos de la Identificación con la que se Identificó, consistentes en:  
Nombre de la Identificación: Número de la misma \_\_\_\_\_ fecha de vencimiento día \_\_\_\_\_ Mes \_\_\_\_\_ Año \_\_\_\_\_, Autoridad que la Emite: \_\_\_\_\_ Estado Civil: \_\_\_\_\_

Con la firma de este documento hago constar que los datos e información consignados en el mismo son exactos y los documentos exhibidos son auténticos.

Culiacán Sinaloa, México a los \_\_\_\_\_

Atentamente

Señor (a) \_\_\_\_\_  
En su carácter de \_\_\_\_\_

### **Sigue a manera de ejemplo**

### **¿Qué manejo darle al apartado b del Anexo 3?**

Como quedó establecido en el punto anterior, mi propuesta es que al cliente se le presente el cuestionario correspondiente al Anexo 3 y en cuanto a los documentos que deben proporcionar, previstos en cada anexo, estos deberán ser pedidos en forma separada del cuestionario informativo, por el personal de la Notaría. Quien

deberá contar en cada caso, con la relación de documentos que correspondan según sea el sujeto y el anexo que se esté trabajando y debe capacitársele para que esté en condiciones de dar las explicaciones requeridas o necesarias al sujeto de identificación.

El personal de la Notaria en el caso de Personas Físicas por su lado siempre deberá sujetarse a las Reglas siguientes:

- **Pedir Identificación oficial original** que esté vigente o que la fecha de vencimiento al momento de su presentación no sea mayor de dos años:
- **No admitir copias** de las identificaciones que presenten los interesados.
- Se debe **obtener la copia del original por el personal de la Notaria.**
- Los **Documentos útiles para la Identificación de las Personas** son los siguientes:
  - Credencial para Votar con Fotografía, Emitida por el IFE o el INE.
  - Licencia para Manejar.
  - Pasaporte
  - Cedula Profesional
  - Credencial del Seguro Social
  - cualquier otra Emitida por las Autoridades Federales, Estatales o Municipales. (En este caso la Persona que entreviste al cliente deberá consultar con el Notario si el documento que presenta el interesado es apto para identificarlo.)
  - En caso de extranjeros sirven como documentos de identificación:
    - Pasaporte
    - Documentos expedidos por el Instituto Nacional de Migración que acredite su condición de estancia en el País.

Pedir **Constancia de Clave única de Registro de Población o cedula de Identificación Fiscal** expedida por el SAT cuando el cliente o Usuario cuente con ellas.

Pedir **Comprobante que acredite el domicilio:**

Puede acreditar el domicilio con cualquiera de los siguientes documentos, los cuales no deberán tener una antigüedad mayor de tres meses de su fecha de emisión:

- Contrato de **Arrendamiento vigente** a la fecha de la presentación y **registrado** ante la autoridad fiscal - correspondiente



- Constancia de inscripción en el **Registro Federal de Contribuyentes**
- **Recibos de la CFE**
- Recibos de telefonía fija
- Estados de cuentas bancarias
- Estados de cuentas de casas comerciales
- Se pide **comprobante de domicilio en todos los casos** aun cuando coincida el domicilio manifestado con el de la identificación. Si los domicilios coinciden y no presenta comprobante de domicilio no hay problema.
- En el caso de que el domicilio manifestado no coincida con el contenido en el documento de identificación; aquí si no hay escapatoria **si no comprueba domicilio no se hace la operación.**

Presentar al cliente el escrito relativo a:

**Constancia por la que se acredite que se solicitó al cliente usuario información acerca de si se tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario** la cual deberá estar firmada por el cliente o usuario.

En el caso de que la persona física manifieste que si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario, esta deberá identificarlo si es persona física el dueño beneficiario con el Anexo III; si es persona moral el dueño beneficiario con el Anexo IV. O según corresponda, y en caso de que el cliente o usuario cuente con la Información y documentos.

En caso de que el compareciente sea apoderado, se deberá pedir:

- La Carta **Poder** o el Documento expedido por el Fedatario Público con el cual acredite las facultades de apoderado.
- **Identificación oficial** que reúna todos los requisitos señalados en este Anexo
- **Comprobante de domicilio en todos los casos**, con los requisitos señalados en este Anexo.
- El apoderado deberá proporcionar los datos y documentos relativos al poderdante

### Otro ejemplo

Veán ustedes que el Anexo 4 relativo a personas morales tiene también apartado a) y b). Por tratarse ahora de una persona moral los documentos e información que se le pide a los clientes y usuarios atiende a su condición jurídica que es ser persona moral. De igual manera que en Anexo 3 propongo a continuación la propuesta que

manera este anexo y el resto de los anexos de manera separados sus incisos a) y b) para efectos prácticos.

### Separación

### ANEXO 4 APLICABLE EN PERSONAS MORALES DE NACIONALIDAD MEXICANAS

OT: \_\_\_\_\_

UI: \_\_\_\_\_

#### A) ASENTAR LOS SIGUIENTES DATOS:

**I)** Denominación o razón social: \_\_\_\_\_

**II)** Fecha de constitución; \_\_\_\_\_

**III)** País de nacionalidad; \_\_\_\_\_

**IV)** Actividad, giro mercantil, actividad u objeto social:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**V)** Domicilio: Nombre de la calle, avenida o vía: \_\_\_\_\_  
Núm. exterior \_\_\_\_\_ Núm.

interior \_\_\_\_\_ Colonia: \_\_\_\_\_

Municipio \_\_\_\_\_ Ciudad o población \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Entidad Federativa, Estado,

\_\_\_\_\_ Código Postal \_\_\_\_\_

País \_\_\_\_\_

**VI)** Número(s) de teléfono del domicilio, incluyendo clave lada:

\_\_\_\_\_ Extensión: \_\_\_\_\_

**VII)** Correo electrónico \_\_\_\_\_

**VIII)** Clave del Registro Federal de Contribuyentes, cuando cuente con ella: \_\_\_\_\_

**IX)** Del Representante, Apoderado o Personas que realicen el acto u operación a nombre de la persona moral, sin abreviaturas:

Nombre(s) \_\_\_\_\_

Apellido Paterno \_\_\_\_\_

Apellido Materno \_\_\_\_\_

Fecha de nacimiento, (Día) \_\_\_\_\_ (Mes) \_\_\_\_\_ (Año) \_\_\_\_\_

Clave del Registro Federal de Contribuyentes: \_\_\_\_\_

Clave Única de Registro de Población (CURP): \_\_\_\_\_

Recabar datos de su identificación, consistentes en:

Nombre de la identificación: \_\_\_\_\_

Autoridad que la emite: \_\_\_\_\_

Número de la misma: \_\_\_\_\_

Con la firma de este documento hago constar que los datos e información consignados en el mismo son exactos y los documentos exhibidos son auténticos.

Culiacán Sinaloa, México a los \_\_\_\_\_

Atentamente

Señor (a) \_\_\_\_\_

En su carácter de \_\_\_\_\_

### ¿Qué manejo darle al apartado b de los anexos?

Como quedó establecido en el punto anterior, mi propuesta es que al cliente se le presente el cuestionario correspondiente a cada anexo y en cuanto a los documentos que deben proporcionar, previstos en cada anexo, estos deberán ser pedidos en forma separada del cuestionario informativo, por el personal de la Notaría. El anexo completo, como dijimos antes contiene el apartado a) relacionado con la información del cliente y el apartado b) relacionado con los documentos del caso. La presentación de anexo completo con los dos incisos, al cliente, esto le produce mucha confusión

El personal de la Notaría por su lado siempre deberá pedir los originales o copias certificadas de los instrumentos previstos en cada anexo. No admitir copias simples ni escaneadas.

### Inciso b) del anexo cuatro. Documentos que se deben pedir:

- Testimonio o copia certificada del instrumento público que acredite su **constitución e inscripción en el Registro Público**
- En caso de que la persona moral sea de **reciente constitución** y, en tal virtud, no se encuentre aún inscrita en el registro público, en este caso, **se le presenta para firma** del que acredite **facultades de representación, el escrito** en el que **conste la obligación de llevar a cabo la**

**inscripción respectiva y proporcionar, en su oportunidad, los datos correspondientes a quien realice la Actividad Vulnerable;**

- 
- Cedula de identificación fiscal del fideicomiso, expedida por el SAT;
- **Comprobante que acredite el domicilio** a que se refiere el numeral v), del inciso a) anterior, que podrá ser algún recibo de pago por servicios domiciliados o estados de cuenta bancarios, todos ellos con una antigüedad no mayor a tres meses a su fecha de emisión, o el contrato de arrendamiento vigente a la fecha de presentación por el Cliente o Usuario y registrado ante la autoridad fiscal competente, la Constancia de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, así como los demás que, en su caso, apruebe la UIF;
- Testimonio o copia certificada del instrumento que contenga los **poderes** del representante o apoderados legales, expedido por fedatario público, cuando no estén contenidos en el instrumento público que acredite la constitución de la persona moral de que se trate, así como la identificación de cada uno de dichos representantes, apoderados legales o personas que realicen el acto u operación a nombre de dicha persona moral, que deberá ser, en todo caso, un documento original oficial emitido por autoridad competente, vigente **o que la fecha de vencimiento, al momento** de su presentación **no sea mayor a dos años**, que contenga la fotografía, firma y, en su caso, domicilio de la referida persona. Para efectos de lo dispuesto por este **numeral**, se considerarán como documentos válidos de identificación la credencial para votar expedida por el Instituto **Nacional** Electoral, así como cualquier identificación vigente **o que la fecha de vencimiento, al momento de su presentación, no sea mayor a dos años** con fotografía y firma, emitida por autoridades **mexicanas** federales, estatales o municipales, y las demás que, en su caso, apruebe la UIF.
- Asimismo, respecto de las **personas físicas de nacionalidad extranjera**, se considerarán como documentos válidos de identificación, además de los anteriormente referidos en este **numeral**, el **pasaporte o la documentación expedida por el Instituto Nacional de Migración que acredite su condición de estancia en el país**,
- **Constancia** por la que se acredite que quien realice la Actividad Vulnerable solicitó a su Cliente o Usuario información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del **Dueño Beneficiario**, la cual deberá estar firmada por el **Cliente o Usuarios**.
- En el supuesto en que **el representante o apoderados legales de** la persona **moral** manifiesten que sí tienen conocimiento de la existencia del Dueño Beneficiario, quien realice la Actividad Vulnerable deberá identificarlo de conformidad a lo dispuesto en la fracción VII del artículo **12** de las

presentes Reglas, cuando dicho Cliente o Usuario cuente con dicha información.

### **¿Cuál es su opinión sobre cómo manejar los anexos de identificación, con los clientes?**

**Lo sugerido en el ejercicio de los Anexos 3 y 4 se somete a consideración de ustedes para su aplicación en el resto de los anexos, incluidos los de dueño beneficiario.**

¿Qué opina?

### **Obligación del Notario de verificar la información, recabar copias legibles y cotejadas**

En la primera fracción del Artículo 18 encontramos que además de la obligación de identificar a los clientes o usuarios, el legislador nos pide que vayamos más allá de la simple identificación y nos impone la obligación de realizar dos acciones más, la de **verificar la información** y de **recabar copias legibles y cotejadas** de los documentos de identidad.

### **Por tanto ahora abordaremos el tema de la verificación de los documentos de identificación**

Es ahora frecuente escuchar el tema de la suplantación de identidad mediante el uso de credenciales para votar falsas o alteradas, en perjuicio de la actividad Notarial.

En razón de lo anterior no está de más que pongamos un extra en nuestro desempeño y revisemos la lista nominal del padrón electoral para saber si es un documento vigente. No es obligación hacerlo pero no está de más. Examinemos con mucho cuidado el estado físico del documento y ante cualquier duda o alteración del mismo, tales como tachaduras o enmendaduras, rechazarlo.

En caso de que el documento no esté vigente o presente alguna anomalía física se rechazará el documento y se procederá de conformidad con el artículo 12 RG

Si no se identifica, la notaría debe abstenerse de intervenir.

### **¿Qué opina sobre este planteamiento?**

Interrogantes que someto a la consideración de los presentes:

## ¿SE PERMITE QUE EL CLIENTE, USUARIO O CUALQUIER OTRA PERSONA QUE DEBA IDENTIFICARSE, LO HAGA CON COPIAS DE DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN QUE EL MISMO CLIENTE EXHIBA?

No, siempre debe exhibir los originales para los efectos de la verificación física o de la investigación de vigencia, en la Notaría deben sacarse las copias necesarias asegurándose que salgan claras, legibles y que sean debidamente cotejadas con el original y fotografías sobre una plantilla que identifique su notaría.

Si sólo exhibe copias, la notaría no está en condiciones de realizar su trabajo de verificación.

Una pregunta interesante es si debemos permitir como documentos de identificación copias certificadas por otros fedatarios

La respuesta del expositor, quizás polémica, es que no. ¿Por qué no? Porque la certificación del documento no aludirá a las posibles alteraciones materiales de la identificación ni tampoco aludirá a la vigencia, por esas razones no.

Ahora bien si se adecua la certificación notarial a los lineamientos de la materia que nos ocupa, no hay razón de rechazo

¿Cuál es su opinión al respecto?

## **Dueño beneficiario o beneficiario controlador**

Una figura muy relevante en el sistema de identificación que estamos examinando es la de **DUÑO BENEFICIARIO O BENEFICIARIO CONTROLADOR**

Este **personaje oculto** en las relaciones patrimoniales y corporativas, es **de gran interés** para el legislador y por ello introdujo en la Ley y sus reglamentos las **medidas que consideró eficaces** para su descubrimiento **poniendo en las espaldas del Notario la carga de averiguarlo.**

Es obligación expresa del Notario solicitar información a los clientes o usuarios acerca de la existencia del dueño beneficiario.

## **¿Cuándo un sujeto debe ser considerado Dueño Beneficiario o Beneficiario Controlador?**

Esta figura desconocida hasta antes del 17 de julio de 2012 es definida en el artículo 3 de la Ley

**Artículo 3L.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

III. **Beneficiario Controlador**, a la persona o grupo de personas que:

a) **Por medio de otra o de cualquier acto, obtiene el beneficio** derivado de éstos y es quien, en última instancia, **ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento** o disposición de un bien o servicio, o

b) **Ejerce el control de aquella persona moral** que, en su carácter de cliente o usuario, lleve a cabo actos u operaciones con quien realice Actividades Vulnerables, **así como las personas por cuenta de quienes celebra alguno de ellos.**

**Se entiende que una persona o grupo de personas controla a una persona moral** cuando, a través de la titularidad de valores, por contrato o de cualquier otro acto, puede:

i) **Imponer, directa o indirectamente, decisiones** en las asambleas generales de accionistas, socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes;

ii) Mantener la titularidad de los derechos que permitan, **directa o indirectamente**, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social, o

iii) **Dirigir, directa o indirectamente**, la administración, la estrategia o las principales políticas de la misma.

**En los términos en que está planteada** la figura de beneficiario controlador, en el Art 3 de la Ley se puede considerar que esta figura engloba dos conceptos distintos: uno la del beneficiario que define el **inciso a** del artículo que se comenta y la otra la del controlador que se maneja en el **inciso b**.

#### 1. **¿Qué se entiende por beneficiario controlador respecto del inciso a?**

Por Dueño Beneficiario para los efectos de la Ley anti lavado es la persona que se beneficiara con el otorgamiento de la operación notarial.

Por tanto, la pregunta que se le tiene que hacer al cliente o usuario es, si en la operación que otorga, el obtendrá los beneficios de la operación o si existe **algún tercero que los obtendrá.**

Por ejemplo. En el caso de la compraventa sí el dinero que obtiene de la venta es para el propio vendedor o es para algún tercero. En el caso del comprador, por ejemplo si el inmueble será usado, gozado, disfrutado, por el propio comprador o será aprovechado **por un tercero**.

En el caso de la constitución de garantía hipotecaria que hace un propietario como tercero garante hipotecario, en un contrato de crédito o de mutuo, o reconocimiento de adeudo otorgado por otra persona como acreditado, mutuuario o deudor. En este caso, tendrá que haber una explicación que justifique el **gravamen de su propiedad en favor de ese tercero**; pues si no la hay, existe indicio claro de que su propiedad es en realidad de ese tercero beneficiado con el gravamen y el que figura como propietario en la escritura, sea un testaferro.

### **¿En el caso de personas morales que se entiende por Beneficiario Controlador inciso b?**

Es la persona o grupo de personas que sin ser accionista o socio o siendo accionista o socio ejerce el control de hecho de alguna persona moral, es la persona que controla a los accionistas o socios por cualquier acto o por la titularidad de valores y a través de su control impone directa o indirectamente decisiones en las asambleas generales u órganos equivalentes; nombra o destituye a consejeros, administradores, gerentes o sus equivalentes.

Es la persona o grupo de personas que sin ser socio o accionista o siendo accionista o socio a través de mantener la titularidad de los derechos de algunos socios o accionistas ejerce el voto respecto de más del 50% del capital social.

Es la persona o grupo de personas que sin ser socio o accionista dirige directa o indirectamente la administración, la estrategia o las principales políticas de la misma.

### **¿Cómo acreditar que el Notario le preguntó al cliente o usuario sobre la existencia de dueño beneficiario o beneficiario controlador?**

El Notario lo acredita con la constancia que necesariamente nos debe firmar de recibido el cliente o usuario en la que le preguntamos si en el asunto existe un dueño beneficiario. Esta constancia sirve para comprobar que le preguntamos o le pedimos información sobre el tema.

¿Cuál es el contenido del formato conforme al cual el Notario le solicita al cliente o usuario información sobre la existencia de dueño beneficiario o beneficiario controlador?

Actualmente se le presenta al cliente un formato que contiene los dos apartados contenidos por el Artículo 3 de la Ley, esto es, el relativo a quién se beneficia junto



con quien controla. La experiencia alcanzada hasta el día de hoy, es que este planteamiento le resulta verdaderamente complicado al cliente, no alcanza a comprender de manera específica la pregunta.

Por ello, someto a consideración de ustedes la propuesta de formato aplicable a la operación donde haya bienes o servicios, esto es, la relativa al inciso a) y de manera separada someto a la consideración de ustedes el formato relativo al inciso b) que se refiere a diversos controles corporativos.

### **Formato de constancia de Dueño beneficiario inciso a)**

Culiacán, Sinaloa, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_\_\_\_.

**A quien corresponda.  
Presente.**

Con referencia a la operación que en esta Notaria se está elaborando a su solicitud, de conformidad con lo previsto por el artículo 18 fracción III de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita me permito solicitar a usted, información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario

**Dueño beneficiario, es la persona o grupo de personas que por medio de usted, en el acto que otorga, obtendrá el beneficio derivado de esta operación y es quien, en última instancia, ejercerá los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien o servicio que adquiere**

Ruego a usted se sirva, una vez analizado el tema, y según sea la respuesta, ponerse de acuerdo conmigo para la elección del formato y la firma de la constancia correspondiente y en su caso, exhiba los datos, documentos oficiales o información que permita la identificación de esa persona en términos de lo previsto por los artículos 3, Fracción III de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, que define.

En espera de su respuesta quedo de usted a sus órdenes para cualquier comentario o duda sobre la solicitud de información.

Atentamente

Licenciado Ismael Arenas Espinoza  
Notario Público número 162.

**Formato de constancia personas morales, beneficiario controlador inciso b.**

Culiacán, Sinaloa, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 201\_\_\_\_.

**A quien corresponda.  
Presente.**

Con referencia a la operación que en esta Notaria se está tramitando a su solicitud, de conformidad con lo previsto por el artículo 18 fracción III de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita me permito solicitar a usted, información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del beneficiario controlador.

**Beneficiario Controlador, es la persona física o moral o grupo de personas, que: siendo o sin ser socio o accionista, por medio de usted o de cualquier acto, ejerce o ejercerá el control de aquella persona moral que, en su carácter de cliente o usuario, lleve a cabo los actos u operaciones en esta Notaria, De igual manera, se considera también, como beneficiario controlador las personas o personas por cuenta de quienes usted celebra los actos en esta Notaria**

Se entiende que una persona o grupo de personas controla a una persona moral cuando, a través de la titularidad de valores, por contrato o de cualquier otro acto, puede:

- i) Imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes;
- ii) Mantener la titularidad de los derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social, o
- iii) Dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la misma."

En su caso, de existencia de beneficiario controlador, usted debe exhibir los datos, documentos oficiales o información que permita su identificación en términos de lo previsto por los artículos 3, Fracción III de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita,

Ruego a usted se sirva, una vez analizado el tema, y según sea la respuesta, ponerse de acuerdo conmigo para la elección del formato y la firma de la constancia correspondiente.

En espera de su respuesta quedo de usted a sus órdenes para cualquier comentario o duda sobre la solicitud de información.

Atentamente

Licenciado Ismael arenas Espinoza  
Notario Público número 162.

### ¿Qué opina usted?

#### Avisos del Notario

¿**Por qué medio debo presentar los Avisos** respecto de los actos u operaciones que se realicen de constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles en términos del inciso a) del Apartado A de la fracción XII del artículo 17 de la LFPIORPI **que no estén contemplados en el sistema DeclaraNot?**

Sería el caso de las **enajenaciones de derechos parcelarios, los contratos privados de enajenación de acciones o partes sociales**, etc., en estos casos; atendiendo este criterio, se deberá presentar el aviso a través del DECLARANOT, una vez que dicho sistema contemple y permita la captura de este tipo de operaciones.

Recordemos que son operaciones vulnerables por definición de la Ley; pero, se ha sostenido que, al igual que en la protocolización de actas de modificación patrimonial considerando el grado de intervención del Notario, que la ratificación ante notario es una operación no vulnerable.

Que no se pueda dar el aviso, por falta de número de escritura o de registro protocolario no significa que tales operaciones no sean operaciones vulnerables de la fe pública. Lo son si interviene el notario aún en ratificación de contenido y firma y está obligado a cumplir con las reglas antilavado.

¿Cuál es su opinión al respecto?

¿Cuál es el plazo que debemos considerar para presentar los avisos el que indican las disposiciones fiscales o el que señala la LFPIORPI?

La opinión de la UIF es que nos debemos sujetar a los plazos utilizados en las disposiciones fiscales

Todos sabemos que el **DeclaraNot** en la actualidad está compuesto de **dos partes**: una para efectos fiscales propiamente; y otra, para efecto de los avisos de

operaciones vulnerables. Los avisos a la UIF se hacen a través de su **anexo 5**. Ambos sistemas juegan por separado con sus propias reglas y sus propios tiempos. Los tiempos fiscales son unos y los de los avisos al portal de operaciones vulnerables son otros. Según sea la materia se deben atender con puntualidad.

### **¿Qué opina usted?**

## **Acumulación de operaciones para efecto de los avisos**

### **¿Para qué efectos la Ley contempla la figura de la acumulación?**

La acumulación de las operaciones de los clientes o usuarios, está prevista, únicamente para los efectos relacionados con el aviso de las operaciones vulnerables, no tiene nada que ver con la obligación de describir la forma de pago que tiene el Notario. **Solo se regula la acumulación para los efectos del aviso**, nada que ver con la descripción del precio; ésta atiende a su propia regulación.

### **¿Qué opina sobre esta figura?**

### **¿Qué obligaciones presentan para el Notario las operaciones realizadas por montos inferiores a los umbrales de restricción?**

Si una persona realiza operaciones por montos menores a los restringidos, deberán acumularse y si en un período de seis meses. Si las operaciones de un cliente superan, en ese período, el monto del umbral para el aviso, en la operación en la que se alcance el umbral previsto para el aviso, en ésta, deberá presentarse el aviso por la suma acumulada.

### **¿Cuál es su opinión?**

### **¿En la acumulación entran todas las operaciones realizadas por los clientes o usuarios?**

No, la **acumulación se hace por especie**, no es acumulación mixta que involucre diversos tipos de actos.

### **¿Cómo se computa el término de seis meses?**

Se computa a partir de la fecha de instrumento de la primera operación con relación a la **fecha del instrumento de la última operación** en la que se iguale o supere el monto previsto para el aviso.

**¿Cómo o bajo qué mecanismo interno en la notaría se le va a dar seguimiento a las operaciones para determinar su acumulación, que realicen los clientes o usuarios?**

En la Notaría 162 cada día primero del mes se hace un **seguimiento de acumulación** utilizando el **control de operaciones** que contiene el registro de las operaciones en las que interviene. Con ese propósito cada día primero del mes se hace un filtrado de clientes y usuarios que informa al Notario, quiénes están acumulando operaciones en el periodo para los efectos del aviso.

Se hace un filtrado de tipo de operaciones y si un cliente o un usuario en lo individual a acumulado operaciones de un mismo tipo, por ejemplo compraventas se hará un **filtrado de montos** para determinar si se generó la obligación de avisar. Es importante señalar que la acumulación no se refiere a que un mismo cliente con un mismo usuario estén celebrando las mismas operaciones de manera repetida en el periodo de seis meses; debe entenderse, por ejemplo que un **mismo vendedor** realiza varias operaciones con diferentes usuarios, en este caso es la acumulación del vendedor o puede ocurrir lo mismo en el caso del adquirente, en cuyo caso serán acumulaciones del adquirente.

¿Usted cómo lo hace?

**¿Qué valor se considera para los efectos de la acumulación y la determinación de avisos?**

No lo precisan las reglas generales pero se considera para los efectos de la acumulación **el valor más alto de entre el precio de la operación, el valor comercial o el valor catastral**, o en su caso el monto garantizado en el caso de hipotecas.

**¿Está de acuerdo conmigo?**

**De la prevención de actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita**

Es importante recordar que el objeto del sistema normativo que nos ocupa, es el de la prevención de actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita en primer término. Así lo establece el artículo 2 de la Ley, 1 del Reglamento y 1 de Reglas Generales

**EN REGLAS GENERALES SE PRECISÓ QUE ES OBLIGACIÓN DE LA UIF ESTABLECER LOS MECANISMOS DE PREVENCIÓN:**

## **¿Por ello cabe preguntarse Cómo evitar, en esta notaria, ser utilizada para la realización de actos u operaciones que permitan la comisión de delitos?**

Esta es la pregunta del premio mayor. En primer término en la Notaría 162, antes de aceptar alguna operación, de las consideradas vulnerables, se considera **importantísimo allegarse de información** que nos permita previamente determinar si es una operación de lavado de dinero o de financiamiento terrorista, esto **con los pocos elementos que en ese momento se cuenten**, tales como el nombre de la persona.

Como queda claro en los artículos citados la UIF tiene entre otras, la atribución de comunicarnos los diferentes mecanismos de prevención para que no caigamos en la trampa de llevar a cabo operaciones de riesgo.

Como medida de precaución antes de aceptar cualquier operación se hace un **análisis preliminar** que nos ayuda a tomar la decisión de aceptar el trabajo.

El análisis preliminar consiste en, la revisión de los mecanismos de prevención que haya establecido la UIF en el portal anti lavado relacionados con las famosas **listas negras emitidas por las autoridades mexicanas**, las Naciones Unidas, boletines de la policía federal y la Procuraduría General de la República y las listas emitidas por la Oficina de Control de Bienes Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (OFAC), etcétera.

De esta manera, si encontramos que la persona que comparece con nosotros, forma parte de alguna de esas listas negras, sin mucho compromiso hasta ese momento, **podemos decirle que no se puede hacer la operación con cualesquier otra excusa.**

Ahora bien, si la persona no aparece en ninguna de las listas que nos haya comunicado la UIF, creo que no habría inconveniente en hacer la operación.

Si después resulta con que siempre sí está en una lista negra, al no tener información de la UIF, sostengo que no tendremos responsabilidad alguna, siempre y cuando se cumpla con la identificación y demás exigencias de la Ley Anti Lavado.

Con base a lo anterior, bien se puede concluir que si no asumimos el trabajo no tenemos obligaciones, si lo aceptamos nos comprometemos con los términos anti lavado. Por ello, el énfasis en investigar previamente antes de aceptar un trabajo notarial, para evitarnos dolores de cabeza.

De esta manera, al rechazar una operación "de riesgo" estamos impidiendo que por nuestro conducto se involucren recursos de procedencia ilícita y se dañe el sistema financiero y la economía nacional.

**¿Cómo ve este planteamiento? Por favor haga algún comentario, el Notariado Sinaloense se lo agradecerá**

### **De la restricción de uso de efectivo.**

Si la materia de la prohibición es el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los actos mediante el uso de monedas o billetes, divisas o metales preciosos, en determinados supuestos y con determinados umbrales. No queda duda, haciendo una interpretación literal, que esta **prohibición está dirigida a las partes** que celebran la operación, en tanto que **las obligaciones** que se generan con la realización de las mismas **corresponden obviamente a las partes.**

El artículo 32 de la Ley se conforma con **siete fracciones** que contempla los supuestos para la prohibición.

De los supuestos contenidos **en tres fracciones** puede haber intervención del Notario y **en las cuatro restantes no tiene participación alguna.**

De los supuestos en los que puede intervenir el Notario, **solo** en los contenidos por la **fracción primera**, del artículo en comentario, el fedatario hace constar en instrumento público; esto es, solo en **la transmisión** de derechos reales y en **la constitución de derechos reales.**

Esto es, de las operaciones vulnerables de la fe pública solo en las transmisiones o constitución de derechos reales es operación restringida y solo en ellas el Notario tiene obligación de describir la forma de pago.

¿Está de acuerdo conmigo? ¿Cuál es su opinión?

El arrendamiento de inmuebles no es operación vulnerable de la fe pública en ese contrato no se trata de derechos reales sino personales, ahora bien, si ese contrato se celebra en escritura pública, esa situación no la convierte en operación vulnerable de la fe pública; pero no está de más que se describa la forma de cumplimiento de las obligaciones de pago.

¿Qué opina?

En el caso de transmisión de dominio o constitución de derechos de cualquier especie sobre los títulos representativos de partes sociales o acciones, el notario puede tener intervención, por ejemplo si las partes pretenden ratificar el contenido y firma del contrato privado en que consta la operación y, en este instrumento, no se atendió debidamente la restricción del uso de efectivo en clara violación de la Ley de la materia.

¿Cómo debe proceder el Notario en este ejemplo? ¿Puede actuar en la ratificación de contenido y firma? ¿Debe abstenerse?

El contrato en los términos descritos es contrario a las disposiciones legales, y por ello, el notario no puede actuar en la ratificación de un acto ilícito.

Por esta razón debe abstenerse de actuar en este caso hipotético.

¿Pero dígame por favor su opinión?

Reitero **solo en el caso de la transmisión y constitución de derechos reales sobre inmuebles es indispensable describir la forma de pago**. Apoyo esta conclusión con la lectura cuidadosa del párrafo tercero del 33 de la Ley

Ahora bien en el caso de las **cancelaciones de reserva de dominio**, conviene recordar que conforme a la legislación civil esta se puede hacer en escrito privado ratificado ante Notario o en escritura pública.

Si se hace mediante esta última figura no hay duda que se está frente a una operación vulnerable de transmisión del derecho real de propiedad en cuyo instrumento se tendrá que describir puntualmente la forma de pago, atendiendo los requisitos de la materia en el tema de la restricción del uso de efectivo.

Se da el caso de cancelaciones de reserva de dominio, en operaciones restringidas en las que en las que el precio se paga en efectivo, que llegan al notario para su ratificación.

¿Cómo cumplir el Notario su obligación de describir la forma de pago?

¿El escrito privado de hecho en ese momento está transmitiendo la propiedad?

No obstante que se trate de una ratificación de contenido y firma en Notario debe abstenerse de intervenir por tratarse de un acto en el que se violentó la restricción de uso de efectivo

El escrito en los términos descritos se refiere a un acto celebrado violando las disposiciones legales, y por ello, el notario no puede actuar en la ratificación de un acto ilícito.

Por esta razón debe abstenerse de actuar en este caso hipotético.

¿Pero dígame por favor su opinión?



Respecto del pago anticipado, para el Reglamento no es suficiente la manifestación bajo protesta que hagan los clientes, respecto del pago hecho con anterioridad. Para este ordenamiento es indispensable, que se declare bajo protesta y se manifieste **monto, fecha y forma y moneda** con que se haya hecho el pago con anterioridad.

Ahora bien habría alguna violación a la ley si hace 5 años o meses anteriores se pagó en efectivo un monto que supera los umbrales de la restricción y ahora se formaliza. Desde el punto de vista jurídico, si en la época del pago no había restricción al respecto, por ello no podría haber problema jurídico alguno.

¿Cuál es su opinión?

**¿La restricción al uso de efectivo, divisas y metales preciosos, específicamente, con que actos relacionados con el precio se aplica?**

Se **aplica tanto al acto del pago como la aceptación del mismo**. Tanto peca el que mata la vaca como el que le detiene la pata. Ambos incurren en responsabilidad.

**¿Qué tratamiento se le debe dar al pago en parcialidades?**

Su **tratamiento es mixto por criterio hasta hoy conocido de la UIF**, se admite el pago en efectivo de una parcialidad por abajo del umbral y las demás con otro instrumento de pago como cheque o transferencia.

Compañero Notario la intención de esta consulta es obtener tu opinión sobre los temas anotados, la cual será muy útil para la formación y estandarización de los criterios que se incorporarán al Manual previsto por los artículos 11 y 37 de Reglas Generales de la **Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita**.