



Compliofficer

Una compañía **PROSEGUR**

EL CANAL DE DENUNCIAS EN EL SECTOR
INMOBILIARIO

Introducción

El alto riesgo de comisión de delitos de Blanqueo de Capitales en las operaciones relacionadas con el sector inmobiliario ha propiciado que los organismos y autoridades supervisoras pongan especial atención en su actividad.

El SEPBLAC (Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales) ha detectado deficiencias en los sistemas de *Compliance* de este sector y, en concreto, destaca la falta de implementación del Canal de Denuncias.

El sector inmobiliario ha tomado nota y ha comenzado a implementar este servicio en sus sistemas. Sin embargo, parte de estas entidades todavía no se ha adaptado a este nuevo requerimiento que la transposición de la Cuarta Directiva ha tratado con carácter obligatorio.

Importancia del Canal de Denuncias

El Canal de Denuncias es indispensable para conseguir un buen resultado en los sistemas de *Compliance* de las compañías.

Este servicio garantiza la eficacia de los controles implantados y permite la comunicación de incidencias en la aplicación de las políticas y códigos internos.

Además, con la transposición de la Cuarta Directiva Europea en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, la implementación de un Canal Interno de Denuncias se convierte en **una nueva obligación para aquellos sujetos obligados a esta normativa.**

No obstante, debido al riesgo de comisión de delitos de blanqueo de capitales en su actividad, la norma hace especial mención a *“promotores inmobiliarios y todas aquellas personas físicas o jurídicas que ejerzan profesionalmente actividades de agencia, comisión o intermediación en la compraventa de bienes inmuebles”*.

¿Qué es el Canal de Denuncias?

El Canal de Denuncias es un medio de comunicación que proporcionan las empresas a fin de que cualquier persona relacionada con la misma pueda comunicar determinados comportamientos, acciones o hechos que constituyan una violación en tanto a las políticas, códigos y normas internas de la compañía.



Whistleblower o denunciante

El **denunciante** o **Whistleblower** es aquel que detecta actividades de fraude o corrupción en la entidad y las pone en conocimiento del órgano correspondiente para que sean investigadas, prevenidas y/o corregidas.

En ese sentido, el denunciante es una persona preocupada por el buen funcionamiento de la compañía y que tiene en cuenta los posibles riesgos a los que podría enfrentarse. Por ello, debe desligarse del concepto de “delator” o “acusador” que trae consigo connotaciones negativas.

Aunque todos los empleados de la compañía pueden ser denunciantes o denunciados, el alcance del canal de denuncias abarca no solo a los pertenecientes a la entidad, sino también a terceros no relacionados y que dispongan de alguna información relativa a ella.

Es decir, toda persona relacionada directa o indirectamente con la compañía puede denunciar casos de corrupción o fraude, al igual que puede ser denunciada.

Por su parte, el departamento, órgano o persona designada para asumir las funciones de gestión del Canal de Denuncias debe tener conocimientos suficientes para discriminar las informaciones relevantes de las carentes de interés jurídico-penal. Asimismo, es importante que disponga de autonomía respecto del nivel alto de Dirección y capacidad para impulsar investigaciones internas.

Requerimientos legales

“Los sujetos obligados establecerán procedimientos internos para que sus empleados, directivos o agentes puedan comunicar, incluso anónimamente, información relevante sobre posibles incumplimientos de esta Ley, su normativa de desarrollo o las políticas y procedimientos implantados para darles cumplimiento, cometidos en el seno del sujeto obligado”.

(Art. 26 Bis del Real Decreto-Ley 11/2018, de 31 de agosto que transpone la IV Directiva y modifica la Ley 10/2010 de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo).

La transposición al ordenamiento jurídico de la Cuarta Directiva indica que la implantación del Canal de Denuncias debe ser obligatorio para sujetos obligados.

Pero la Ley no solo contempla esta obligatoriedad sino que, además, exige que este servicio **garantice el anonimato y ofrezca las máximas garantías al denunciante.**

De esa forma se garantiza la efectividad del Canal de Denuncias y se facilita el camino a denunciar los casos de corrupción o fraude en las entidades.

Cabe reseñar que, aquellas empresas que ya contaran con un Canal de Denuncias interno al uso, pueden utilizar ese mismo canal, adaptándolo a los nuevos requerimientos para dar cumplimiento a esta obligación.

La ausencia de esta exigencia puede suponer omisión constitutiva de falta leve sancionada con multa de hasta 60.000 €.

Externalización del Canal de Denuncias

Precisamente, las sanciones económicas y penales a las que se enfrentan las entidades por no contar con un Canal de Denuncias en su sistema de *Compliance* son las que han propiciado que las inmobiliarias se pongan en marcha con el proceso de instauración.

Gran parte de estas entidades han optado por externalizar este servicio, de tal forma que suponga un menor impacto en el coste de su implementación en sus Unidades de Control Interno.

Además, externalizar este servicio a una compañía especializada en *Compliance* ofrece garantías de confidencialidad, ya que la gestión la lleva a cabo personal ajeno a la entidad. Este punto es sustancial para los denunciantes, que se ven más seguros de denunciar los delitos dentro de su compañía.

Por otro lado, al igual que los demás servicios dentro del *Compliance*, externalizar el Canal de Denuncias permite que la entidad focalice todo su esfuerzo en su negocio, sin necesidad de contar entre su plantilla a expertos en *Compliance* o acudir a formaciones.

Conclusión

La implementación del Canal de Denuncias no solo demuestra una actitud responsable y comprometida con el Cumplimiento Normativo y el Buen Gobierno Corporativo, sino que, además previene a la entidad de verse implicada en escándalos y procesos judiciales derivados de incumplimientos normativos.

Se recomienda, además, que este Canal de Denuncias sea lo más sencillo posible. Un formulario online o un correo electrónico pueden ser opciones muy eficaces, evitando solicitar demasiados datos y sistemas complejos que dificultan la acción del denunciante.

Por otro lado, dentro de este marco de novedades normativas, actualmente el sector inmobiliario se enfrenta a grandes retos y es necesaria una labor de concienciación entre los empresarios por el importante papel que juegan en la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Es necesario que se pierda el miedo a este tipo de canales, que en ocasiones implican procesos de investigación y sancionadores. Se debe focalizar el esfuerzo en el establecimiento de modelos fuertes y consistentes para la prevención de riesgos.



Sobre CompliOfficer:

Firma dedicada a la externalización de servicios de Compliance (CPO – Compliance Process Outsourcing), con especialización en la regulación sobre Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (PBC-FT).

Calle San Máximo 3 - Planta 0
28041 Madrid - España
Tel.: 91 005 94 14

info@compliofficer.com | www.compliofficer.com