



COMPLIANCE PARA CONSTRUCTORAS POR DEFENSA DE LA COMPETENCIA EN LA OBRA PÚBLICA (CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO).



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA

1. Programa de clemencia previsto en los artículos 65 y 6 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

La CNMC ha publicado una guía sobre los programas de cumplimiento en relación con las normas de defensa de la competencia

Se trata de reforzar la colaboración de las empresas con la CNMC, en especial, en el marco del programa de clemencia previsto en los artículos 65 y 6 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

Es importante para constructoras en relación a la obra pública, ya que la Ley de Contratos del Sector Público excluye de las licitaciones a las empresas sancionadas por incumplir la regulación en este ámbito.

La guía recoge criterios de valoración sobre los principales elementos que normalmente incluyen los programas de cumplimiento: la implicación de los órganos de administración y los principales directivos de la empresa; la independencia y autonomía del responsable de cumplimiento; la identificación de los riesgos; el diseño de los protocolos y mecanismos de control; la formación; la existencia de un canal de denuncias; el procedimiento interno para la gestión de infracciones y denuncias y el sistema disciplinario.



2. El artículo 71.1(b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) prevé la exclusión de las licitaciones públicas a las empresas sancionadas

Los programas de compliance en materia de competencia en España han debido a la prohibición de contratar con las administraciones públicas que puede imponerse a los infractores de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC). En este sentido, debe recordarse que el artículo 71.1(b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) prevé la exclusión de las licitaciones públicas a las empresas sancionadas con carácter firme por una infracción grave en materia de competencia. Por su parte, el artículo 72.5 de la misma LCSP contempla la posibilidad de que la empresa sancionada eluda esta prohibición de contratar cuando, además de proceder o comprometerse a pagar la multa impuesta por la autoridad de competencia, cuente con un programa de cumplimiento apropiado.

Los criterios expuestos en la Guía son los siguientes: (i) implicación de los órganos de administración y los principales directivos de la empresa; (ii) formación eficaz; (iii) existencia de un canal interno de denuncias; (iv) independencia y autonomía del responsable de cumplimiento; (v) identificación de los riesgos y diseño de protocolos y mecanismos de control; (vi) procedimiento interno para la gestión de detección de infracciones y gestión de denuncias; y (vii) sistema disciplinario transparente y eficaz.

3. Programa de clemencia

Cárteles

Por lo que se refiere a los cárteles, la Guía establece que su puesta en conocimiento de la CNMC antes de la incoación del expediente sancionador a través del programa de clemencia aportará beneficios adicionales a los derivados del propio programa de clemencia (inmunidad o reducción de multas y elusión de la prohibición de contratar con las administraciones públicas). En particular, la Guía señala que la infractora verá reflejada en la resolución sancionadora la atenuación de su responsabilidad en la infracción (con la implicación que ello puede tener en las reclamaciones de daños y perjuicios), lo que podrá tener reflejo asimismo en la sanción que se imponga a la empresa, con independencia de la reducción de la sanción prevista en el artículo 66 de la LDC. Si la empresa no se hubiera acogido al programa de clemencia, su colaboración desde el inicio de una investigación junto con el reconocimiento de los hechos constatados por la CNMC podrá ser considerado a los efectos de modular su sanción.

En relación con las infracciones graves o muy graves de la LDC (no constitutivas de cártel), la Guía establece que se podrá atenuar la responsabilidad de la



infractora, llegando incluso a quedar exonerada del pago de la multa, si la infracción fue descubierta gracias al programa de compliance y se puso en conocimiento de la CNMC (incluso después de la incoación del procedimiento sancionador) y se colabora con la autoridad de competencia activa y eficazmente. Dicha atenuación podrá tener reflejo en la sanción que se imponga a la infractora, en caso de que no se conceda la exoneración y se verá reflejada en todo caso en la resolución sancionadora.

Asimismo, incluso si la infracción grave o muy grave (no constitutiva de cártel), es detectada por la CNMC, se podrá atenuar la responsabilidad de la infractora, modulando la sanción que le pudiera corresponder, si (i) reconoce los hechos; (b) termina inmediatamente la conducta; y (c) adopta decisiones que remedien los perjuicios causados por la misma de forma rápida y voluntaria desde el inicio de la investigación.

Declaración de eficacia del programa de compliance ante la Junta Consultiva de Contratación, a los efectos del artículo 72.5 de la LCSP.

Además, en el caso de las infracciones graves o muy graves (no constitutivas de cártel), la declaración de eficacia del programa de compliance por parte de la CNMC en la resolución sancionadora podrá tener efectos asimismo en el procedimiento ante la Junta Consultiva de Contratación, a los efectos del artículo 72.5 de la LCSP.

El proyecto de programa de compliance o de mejora del existente deberá ser presentado a la Dirección de Competencia de la CNMC

Tras la incoación del expediente sancionador, una empresa investigada podrá presentar un proyecto de diseño de programa de compliance, o un proyecto de mejora del que hubiera implementado con anterioridad al inicio de la investigación de la CNMC. El proyecto de programa de compliance o de mejora del existente deberá ser presentado a la Dirección de Competencia de la CNMC lo antes posible y, en todo caso, antes de la notificación de la propuesta de resolución.

La CNMC valorará la modulación de la sanción que eventualmente pudiera corresponderle a la infractora teniendo en cuenta el diseño de dicho programa (o mejora del existente) así como su colaboración activa y eficaz durante el procedimiento, incluyendo el reconocimiento de los hechos. Ello sin perjuicio de las implicaciones que pueda tener respecto al procedimiento de conformidad con el artículo 72.5 de la LCSP.

Una vez implementado el nuevo programa de compliance (o la mejora del existente), la empresa deberá remitir a la CNMC en un plazo no superior a seis meses desde la adopción de la resolución (o en el plazo previsto en los compromisos adoptados en un procedimiento de terminación convencional), una



declaración de sus representantes legales certificando la correcta implementación del programa de compliance.



Debe recordarse que las infracciones de la LDC pueden tener consecuencias muy gravosas para las empresas como elevadas multas (de hasta el 10% del volumen de ventas total de las infractoras), multas personales a los directivos implicados en las prácticas, reclamaciones de daños y perjuicios y, desde hace unos meses, la prohibición de contratar con las administraciones públicas. Todo ello, además del importante daño reputacional de una sanción para la imagen de las empresas. Debido a estas posibles implicaciones negativas y considerando los beneficios que establece la Guía, las empresas tienen más que nunca un incentivo importante para implementar programas de compliance para la prevención de infracciones de la normativa de competencia y, en su caso, el establecimiento de los medios para la detección y gestión de las potenciales infracciones que no hayan podido ser evitadas.



Ventajas del programa de clemencia

El programa de clemencia previsto en la LDC permite a la CNC o a la autoridad autonómica de competencia (en el supuesto de prácticas con efectos exclusivamente regionales) exonerar del pago de la multa o reducir el importe de ésta como consecuencia de un cártel, a aquella(s) empresa(s) participante(s) que denuncie(n) su existencia y aporte(n) pruebas sustantivas para su investigación.

En concreto, la autoridad eximirá de la multa al primer solicitante que aporte elementos de prueba que permitan a la CNC2 (a) ordenar el desarrollo de una inspección en relación con un cártel o (b) constatar una infracción para la que no disponía de pruebas suficientes.

Por su parte, la autoridad de competencia podrá conceder una reducción (que oscilará entre un 30-50 por ciento para la primera, entre un 20-30 por ciento para la segunda y un 20 por ciento para los terceros y siguientes) a los sucesivos solicitantes que aporten elementos de prueba que ésta considere que aportan un valor añadido significativo con respecto a aquéllos de los que dispone.

La exención o reducción de multas está condicionada al cese inmediato de la conducta infractora (salvo en aquellos casos en que la autoridad de competencia estime necesario que dicha participación continúe para preservar la eficacia de una futura inspección en las restantes empresas partícipes del cártel).

Adicionalmente, es requisito para la aplicación del programa que el solicitante de exención no haya adoptado medidas para obligar a otras empresas a participar en la infracción.

Este requisito no es aplicable a los solicitantes de reducción (artículo 66 de la LDC) sino, exclusivamente, a los de exención (artículo 65 de la LDC) de la multa.



Por último, el solicitante de clemencia ha de cooperar de forma plena, continuada y diligente con la autoridad. Este requisito se traduce, entre otros aspectos, en la obligación del solicitante de no destruir elementos de prueba relacionados con el cártel ni revelar a terceros (en particular, a otros miembros del cártel) la presentación de la solicitud de clemencia.

**GUÍA DE PROGRAMAS DE CUMPLIMIENTO EN RELACIÓN CON LA
DEFENSA DE LA COMPETENCIA**

10 de junio de 2020

ÍNDICE

Presentación	3
1. Introducción	4
2. Praxis de la CNMC en relación con los programas de cumplimiento	6
3. Programas de cumplimiento eficaces. Criterios de evaluación	7
A. Implicación de los órganos de administración y/o los principales directivos de la empresa	8
B. Formación eficaz.....	9
C. Existencia de un canal de denuncias.....	9
D. Independencia y autonomía del responsable de diseño y control de las políticas de cumplimiento	10
E. Identificación de riesgos y diseño de protocolos o mecanismos de control	11
F. Diseño del procedimiento interno para la gestión de denuncias y la gestión de la detección de infracciones	12
G. Diseño de un sistema disciplinario transparente y eficaz	12
4. Consecuencias derivadas de la implantación de un programa de cumplimiento eficaz en los expedientes abiertos por la CNMC	13
4.1. En relación con los programas de cumplimiento ex ante	13
4.2. En relación con los programas de cumplimiento ex post	14
4.3. Consecuencias derivadas de un programa de cumplimiento eficaz	15
ANEXO	17

GUÍA DE PROGRAMAS DE CUMPLIMIENTO EN RELACIÓN CON LA DEFENSA DE LA COMPETENCIA

Presentación

Los programas de cumplimiento normativo o programas de *compliance* (en adelante, “programas de cumplimiento”) han experimentado un auge significativo en España¹. Aunque inicialmente su utilidad inmediata recaía fundamentalmente en el ámbito del derecho penal, las empresas han ido reconociendo el valor de estos programas para asegurar el cumplimiento normativo en otros ámbitos², muy particularmente, en el ámbito de las infracciones del derecho administrativo sancionador.

En el ámbito de las normas de defensa de la competencia, el impulso definitivo de las políticas de cumplimiento normativo viene de la mano de dos importantes novedades legislativas: la prohibición de contratar con las administraciones públicas en el caso del empresario sancionado por infracciones graves de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC), prevista en el artículo 71.1.b) de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público³ (LCSP), y la reciente adopción de la Directiva 2019/1937, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019, relativa a la protección de las personas que informen sobre infracciones del Derecho de la Unión, conocida también como “Directiva *Whistleblowing*”.

En lo que se refiere a la prohibición de contratar, la LCSP prevé la exclusión de las licitaciones públicas a las empresas sancionadas con carácter firme por infracción grave en materia “de falseamiento de la competencia”⁴. No obstante,

¹ El impulso definitivo se produjo con la entrada en vigor del artículo 31bis del Código Penal, introducido por la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo, que admite la posibilidad de eximirse a las personas jurídicas de su responsabilidad penal en los supuestos en los que hubieran implantado un programa de cumplimiento “eficaz”. La Circular de la Fiscalía 1/2016, de 22 de enero, sobre la responsabilidad penal de las personas jurídicas conforme a la reforma del Código Penal efectuada por la Ley Orgánica 1/2015, disponible en https://www.boe.es/buscar/abrir_fiscalia.php?id=FIS-C-2016-00001.pdf proporciona criterios para la evaluación de estos programas a los efectos del artículo 31bis del Código Penal.

² Ver, por ejemplo, las certificaciones ISO 19600:2014 compliance management systems, ISO 19601:2017 criminal compliance management systems, ISO 37001:2016 anti soborno, ISO 14001:2015 de sistemas de gestión ambiental y UNE 19602:2019 Compliance tributario.

³ Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, BOE 2017 núm. 272, p. 107714. La inaplicación de la prohibición de contratar del artículo 72.5 de la LCSP es consecuencia de la transposición del artículo 57.6 de la Directiva 2014/24/UE que incluía esta previsión y se conoce, en términos anglosajones, como medidas “*self cleaning*” (Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, DOUE 2014 L 94, p. 65).

⁴ Artículo 71.1.b) de la LCSP.

la misma Ley en el artículo 72.5 admite la posibilidad de eludir esta prohibición de contratar cuando la empresa, además de proceder o comprometerse a hacer el pago de las multas o indemnizaciones pertinentes, cuenta con un programa de cumplimiento. En concreto cuando: *“la persona incurso en la causa de prohibición acredite el pago o compromiso de pago de las multas e indemnizaciones fijadas por sentencia o resolución administrativa de las que se derive la causa de prohibición de contratar, siempre y cuando las citadas personas hayan sido declaradas responsables del pago de la misma en la citada sentencia o resolución, y la adopción de medidas técnicas, organizativas y de personal apropiadas para evitar la comisión de futuras infracciones administrativas, entre las que quedará incluido el acogerse al programa de clemencia en materia de falseamiento de la competencia”*.

En cuanto a la Directiva *Whistleblowing*, su futura transposición implicará necesariamente una mayor concienciación en relación con las infracciones penales y administrativas, incluyendo las derivadas de las normas de defensa de la competencia y, por tanto, un mayor esfuerzo en el diseño e implementación de programas de cumplimiento precisamente en este ámbito del derecho.

Por otro lado, la CNMC lleva cuatro años explorando a través de jornadas públicas de colaboración público-privada⁵, los “Espacios Compliance” (antes “Diálogos de Compliance”), las políticas de cumplimiento, ahondando en la complementariedad entre los elementos disuasorios de la política de defensa de la competencia y las medidas preventivas en el entorno empresarial.

Por todo lo anterior, se considera oportuno en este momento impulsar las políticas de cumplimiento en relación con las normas de defensa de la competencia. Mediante la publicación de esta guía se pretende coadyuvar en este ejercicio de las empresas, dando transparencia a los criterios básicos que la CNMC considera relevantes para que un determinado programa de cumplimiento sea eficaz.

1. Introducción

La CNMC es el organismo encargado de promover y defender la competencia en el entorno empresarial español en interés de la sociedad en general. Para ello, cuenta con distintas funciones e instrumentos establecidos en la LDC⁶.

Entre sus instrumentos, destacan por su relevancia e impacto en la detección de las prácticas más nocivas los siguientes: el programa de clemencia, por el que las empresas que aportan información o documentación relevante para la detección y prueba de un cártel pueden recibir una exención o una reducción de la sanción (artículos 65 y 66 de la LDC); la posibilidad de imponer sanciones a los representantes legales y directivos que hayan participado en los acuerdos anticompetitivos detectados (artículo 63.2 de la LDC); las consecuencias que

⁵ Ver el “Espacio Compliance” de la CNMC en el enlace: <https://www.cnmc.es/cnmc-espacio-compliance>.

⁶ Todo ello se recoge con ánimo divulgativo en la página web del organismo (<https://www.cnmc.es/sobre-la-cnmc/que-es-la-cnmc>).

pueden derivarse de una sanción firme por infracción de la LDC en el ámbito de la contratación pública (artículo 71.1.b de la LCSP), como las prohibiciones de contratar y, finalmente, el ejercicio por las víctimas de infracciones de las normas de competencia de acciones de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados, sobre todo tras la transposición de la conocida como Directiva de daños⁷.

Igualmente, entre sus funciones, a los efectos de esta guía, también destaca la promoción de la competencia, incluyendo la promoción de un compromiso empresarial riguroso de cumplimiento de las normas de defensa de la competencia.

El sistema español de defensa de la competencia comprende tanto las normas de la hoy vigente LDC -con las modificaciones introducidas por la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (LCNMC)-, como el acervo doctrinal de los órganos de la UE, de los órganos jurisdiccionales, de las anteriores autoridades de competencia de ámbito estatal y de las autoridades correspondientes de las Comunidades Autónomas⁸.

La observancia y el respeto de los objetivos de este sistema normativo que busca promover y defender una competencia efectiva entre los operadores económicos para el buen funcionamiento de la economía de mercado, deben ser tenidos en cuenta en la toma de decisiones y en la cultura empresarial de cualquier operador económico.

Los programas de cumplimiento coadyuvan en este cometido. Son herramientas que permiten a los operadores económicos prevenir, detectar y reaccionar de manera temprana ante conductas ilícitas, susceptibles de generar responsabilidad penal y administrativa y afectar a su reputación. Entre estas conductas se incluyen las prácticas contrarias a las normas de la defensa de la competencia cuya infracción genera un rechazo social en aumento por su perjuicio al bienestar del conjunto de la sociedad. Igualmente, los programas de cumplimiento podrían incentivar y reforzar la colaboración de las empresas con la CNMC en el marco del programa de clemencia previsto en los artículos 65 y 66 de la LDC.

Para que sean verdaderamente efectivos, los programas de cumplimiento deben garantizar, a través del establecimiento claro de parámetros de conducta y de la puesta en práctica de las medidas organizativas para su desarrollo, la existencia de un verdadero compromiso de cumplimiento que se traslade al proceso de

⁷ Directiva 2014/104/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de noviembre de 2014, relativa a determinadas normas por las que se rigen las acciones por daños en virtud del Derecho nacional, por infracciones del Derecho de la competencia de los Estados miembros y de la Unión Europea, DOUE 2014 L 349, p. 1, implementada en el ordenamiento español mediante el Real Decreto-ley 9/2017, de 26 de mayo, por el que se transponen directivas de la Unión Europea en los ámbitos financiero, mercantil y sanitario, y sobre el desplazamiento de trabajadores, BOE 2017 núm. 126, p. 42820.

⁸ Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Coordinación de las Competencias del Estado y las Comunidades Autónomas, BOE 2002 núm. 46, p. 7148.

toma de decisiones cotidianas tanto de las personas físicas que, en nombre o representación de hecho o de derecho de la empresa, participan en el tráfico mercantil, como del conjunto de trabajadores de la empresa, permitiendo que, desde el ámbito de sus respectivas funciones, detecten o prevengan prácticas restrictivas de la competencia. Así configurado, un programa de cumplimiento debería constituirse en una manifestación de la cultura de trabajo respetuosa con la normativa de la persona jurídica, traducida en forma de códigos éticos, políticas y procedimientos derivados, controles para contrastar su correcto funcionamiento, canales de denuncia interna y externa, etc... que, en su conjunto, reflejen el propósito firme de cumplimiento en la forma de trabajar del conjunto organizativo.

Esta guía expone determinados indicadores comúnmente aceptados para la configuración de programas de cumplimiento eficaces y se dirige al conjunto de operadores económicos que aspiren a instaurar una verdadera cultura de cumplimiento de las normas en general y de las normas de defensa de la competencia en particular. La publicación de esta guía es muestra del compromiso de la CNMC con la promoción de los programas de cumplimiento para la difusión de una cultura de competencia en España en aras del interés público.

2. Praxis de la CNMC en relación con los programas de cumplimiento

El Consejo de la CNMC ha tenido la ocasión de pronunciarse en relación con los programas de cumplimiento, tanto los implementados con carácter previo a la detección de la infracción (en adelante, programas de cumplimiento *ex ante*) como los implementados o modificados para su mejora una vez que la empresa ya ha sido investigada (en adelante, programas de cumplimiento *ex post*)⁹.

En lo que se refiere a los programas de cumplimiento *ex ante*, en general, en el caso de los cárteles, estos se consideran eficaces cuando articulan y aplican controles internos que detecten *ad intra* la conducta anticompetitiva, facilitando la utilización por la empresa del programa de clemencia (artículos 65 y 66 de la LDC) en el caso de los cárteles.

Hasta el momento, los programas de cumplimiento *ex ante* que el Consejo de la CNMC ha tenido la ocasión de analizar en el marco de expedientes sancionadores, no reunían los elementos suficientes para atenuar la responsabilidad de las empresas imputadas.

⁹ Resoluciones de la CNMC de 23 de julio de 2015, expt. S/0482/13, *Fabricantes de Automóviles*; de 17 de septiembre de 2015, expt. SNC/0036/15, *Mediaset*; de 12 de enero de 2016, expt. S/DC/0522/14, *Thyssenkrupp*; de 26 de mayo de 2016, expt. S/DC/0504/14, *AIO*; de 6 de septiembre de 2016, expt. S/DC/0544/15, *Mudanzas Internacionales*; de 8 de junio de 2017, expt. S/DC/0557/15, *Nokia*; de 26 de julio de 2018, expt. S/DC/0565/15, *Licitaciones informáticas*; y de 1 de octubre de 2019, expt. S/DC/0612/17, *Montaje y Mantenimiento Industrial*.

En cuanto a los programas de cumplimiento *ex post*, el Consejo de la CNMC ha mantenido una valoración positiva como se ha puesto de manifiesto en resoluciones sancionadoras de los últimos años¹⁰.

Aunque, según el Consejo, su mera introducción (o la mejora de un programa de cumplimiento anterior) no puede considerarse sin más una circunstancia atenuante, sí puede reflejar formalmente la voluntad cumplidora de la empresa lo que se ha contemplado, en determinados casos, como un elemento moderador de la sanción¹¹.

En adelante, a la luz de las consideraciones realizadas, se explicitan en esta guía los criterios y elementos para la valoración caso a caso de la eficacia de un programa de cumplimiento, tanto *ex ante* como *ex post*.

3. Programas de cumplimiento eficaces. Criterios de evaluación

A continuación se señalan los criterios que la CNMC considera generalmente adecuados para el diseño e implementación de un programa de cumplimiento eficaz que sirva a los objetivos señalados en esta guía: esto es, por un lado, la prevención de infracciones y, por otro lado, el establecimiento de los medios para detectar y reaccionar ante las infracciones que no hayan podido ser evitadas¹².

Los criterios se inspiran de forma significativa en la Guía Práctica de Autodiagnóstico y Reporting en Cumplimiento Normativo, Gobierno Corporativo y Prevención de la Corrupción elaborada por Transparencia Internacional España, cuya versión digitalizada fue realizada por la CNMC y la referida Organización internacional sin ánimo de lucro y se encuentra disponible para todos los operadores como instrumento de autodiagnóstico en materia de cumplimiento normativo en el siguiente enlace <https://arguide.cnmc.es>¹³.

En todo caso, la valoración de los criterios que se exponen a continuación se realizará por la CNMC caso por caso, atendiendo especialmente a los recursos de la empresa y su nivel de exposición real o potencial a los riesgos derivados

¹⁰ Resoluciones de la CNMC de 17 de septiembre de 2015, expt. SNC/0036/15, *Mediaset*; de 12 de enero de 2016, expt. S/DC/0522/14, *Thyssenkrupp*; y de 6 de septiembre de 2016, expt. S/DC/0544/15, *Mudanzas Internacionales*; y de 1 de octubre de 2019, expt. S/DC/0612/17, *Montaje y Mantenimiento Industrial*.

¹¹ Ver las Resoluciones de la CNMC de 23 de julio de 2015, expt. S/0482/13, *Fabricantes de Automóviles*; de 17 de septiembre de 2015, expt. SNC/0036/15, *Mediaset*; de 12 de enero de 2016, expt. S/DC/0522/14, *Thyssenkrupp*; de 26 de mayo de 2016, expt. S/DC/0504/14, *AIO*; de 6 de septiembre de 2016, expt. S/DC/0544/15, *Mudanzas Internacionales*; de 8 de junio de 2017, expt. S/DC/0557/15, *Nokia*; de 26 de julio de 2018, expt. S/DC/0565/15, *Licitaciones informáticas*; y de 1 de octubre de 2019, expt. S/DC/0612/17, *Montaje y Mantenimiento Industrial*.

¹² En todo caso, las personas jurídicas de pequeñas dimensiones deben adaptar a su tamaño y particularidades el compromiso de cumplimiento normativo, de forma análoga a lo dispuesto en el apartado 5.5 de la Circular 1/2016, de 22 de enero, de la Fiscalía General del Estado sobre la responsabilidad penal de las personas jurídicas conforme a la reforma del Código Penal efectuada por Ley Orgánica 1/2015.

¹³ Ver también: <http://integridad.org.es/wp-content/uploads/2017/07/TI-Guia-Pract-Autodiagnostico-DIGITAL-1.pdf>

de la infracción de las normas de defensa de la competencia. Corresponde en todo caso a la empresa exponer los criterios que considera pertinentes para la valoración de la eficacia de su programa de cumplimiento, así como su idoneidad para las consecuencias oportunas en cada caso, ya sea en el marco de un procedimiento administrativo sancionador, de cara a las medidas correctoras previstas en el artículo 72.5 de la LCSP, o en el marco de una terminación convencional.

En todo caso, se considera que los beneficios de un programa de cumplimiento eficaz a todos los niveles (especialmente, reputacional y para la competitividad de la empresa basada en los méritos) son en general significativamente superiores a los costes en los que incurren las empresas para su implementación.

A. Implicación de los órganos de administración y/o los principales directivos de la empresa

La cultura de cumplimiento normativo debe ser promovida e incentivada por los principales directivos de la empresa¹⁴. A los efectos de esta guía se entiende por principales directivos aquellos sujetos que estén autorizados para tomar decisiones en nombre de la persona jurídica u ostenten facultades de organización y control dentro de la misma. Dicha calificación comprendería en todo caso a: (a) los representantes legales de la empresa, (b) los que estén autorizados para tomar decisiones en nombre de la persona jurídica (generalmente, los administradores de hecho y derecho) y (c) los que ostenten facultades de organización y control, por ejemplo, aquellos directivos que conformen el comité de dirección u órgano similar.

Para que el programa de cumplimiento sea eficaz, los principales directivos deben implicarse al máximo, en la medida en que son el reflejo de las políticas de las empresas y de su cultura de trabajo.

Por esta misma razón, sin perjuicio de un análisis caso a caso, el hecho de que alguno de los principales directivos de la empresa esté involucrado directamente en una infracción muy grave de la LDC podría determinar, de acuerdo con las circunstancias de cada caso, el carácter ineficaz del programa de cumplimiento si se concluye que su participación en la infracción excluye un compromiso verdadero con el respeto de las normas de defensa de la competencia.

¹⁴ El compromiso de los principales directivos de la empresa con el programa de cumplimiento es lo que en terminología anglosajona se denomina “*tone from the top*”. En el ordenamiento jurídico español no existe un concepto inequívoco de “directivo”. La legislación laboral suele constituir la principal referencia al diferenciar entre aquellos que se relacionan con la empresa con un contrato laboral o con un contrato de alta dirección, pero otras áreas del derecho cuentan en su legislación de referencia con definiciones propias. La LDC no contiene como tal una definición del concepto de “directivo” y sus contornos a efectos de la aplicación del artículo 63.2 de la LDC han sido delimitados por el Tribunal Supremo en, entre otras, sus sentencias núm. 430/2019, 28 de Marzo de 2019, rec. núm. 6360/2017 y núm. 1287/2019, de 1 de octubre de 2019, rec. núm. 5244/2018.

La cultura de cumplimiento debe formar parte intrínseca de las políticas de gestión de la compañía. En este sentido, una política de incentivos que prime comportamientos de riesgo podría mermar la eficacia al programa. Por el contrario, una política de incentivos que premie el cumplimiento del programa y castigue los incumplimientos, incluso como causa que pudiera determinar el fin de la relación laboral, podría añadir eficacia al programa.

En este contexto, resulta especialmente aconsejable la existencia de una declaración clara, firme y pública de los principales directivos de la empresa subrayando que el cumplimiento de las normas de defensa de la competencia no es únicamente una obligación legal, sino un elemento central de la cultura de la empresa y de la responsabilidad de esta para con sus clientes y proveedores y los consumidores en general.

B. Formación eficaz

Uno de los pilares básicos de cualquier programa de cumplimiento es la formación de los trabajadores de la compañía, adaptada en cada caso a su ámbito de actividad y funciones. Por ejemplo, la formación de un directivo de ventas no debería ser similar a la de un operario, pero ambos deberían recibir formación relacionada con el cumplimiento de la normativa de defensa de la competencia en la medida en que pueden estar expuestos a riesgos derivados de la misma en sus respectivas unidades. Igualmente, debería valorarse la estrategia de formación en relación con colaboradores cercanos (socios, distribuidores, proveedores relevantes, etc.).

La estrategia formativa debería ser accesible, adaptable, medible y verificable, en términos de impacto e interiorización de las cuestiones ofrecidas durante la formación.

Igualmente, deberían preverse sesiones de formación *ad hoc* cuando se produzca alguna modificación de las circunstancias (una modificación accionarial o de control, un nuevo proveedor, un nuevo mercado, un nuevo sistema de contratación, una nueva campaña de marketing, etc.).

Sin una formación adecuada, es dudoso que el resto de los elementos del programa de cumplimiento puedan alcanzar eficacia: los órganos de administración y los principales directivos no sabrían mostrar su implicación con unas normas que desconocen, el canal de denuncias no serviría su cometido, los riesgos no podrían ser adecuadamente identificados, etc.

En principio, no se considera eficaz una estrategia de formación estándar que se limite a esbozar unas nociones básicas sobre las normas de defensa de la competencia.

C. Existencia de un canal de denuncias

En las mejores prácticas internacionales, los canales de denuncias internos se han revelado como un instrumento esencial para la implementación eficaz y la gestión de los programas de cumplimiento.

Por un lado, el canal de denuncias interno permite detectar rápidamente conductas infractoras en la medida en que cualquiera (puestos intermedios, personal de apoyo, etc.), habiendo recibido la formación adecuada, puede detectar la infracción y ponerla en conocimiento del responsable de la gestión del canal.

Por otro lado, representa una medida disuasoria para los trabajadores y directivos de la empresa ante la facilidad de detección de la infracción y traslado de esta al responsable del canal de denuncias.

El canal de denuncias interno se retroalimenta de una estrategia de formación eficaz. Sin formación, la eficacia del canal de denuncias se ve mermada. A la inversa, por mucha formación que se proporcione, si no existe una vía de denuncia accesible, no podrán detectarse fácilmente las prácticas identificadas.

Igualmente, la gestión del canal de denuncias interno debe poder proteger al denunciante de posibles represalias. La posibilidad de mantener el anonimato en el procedimiento de denuncia a través del canal, normalmente permitiría aumentar la eficacia del programa de cumplimiento en la medida en que mitiga dicho riesgo de represalias.

La futura transposición de la Directiva de *Whistleblowing* implicará la obligación de instaurar un canal de denuncias en empresas de más de 50 de trabajadores. En lo que respecta a la LDC, es fundamental que el canal de denuncias abarque también las infracciones del derecho de la competencia y que las infracciones desveladas a través de este instrumento encuentren el cauce adecuado conforme a los criterios de esta guía.

D. Independencia y autonomía del responsable de diseño y control de las políticas de cumplimiento

Debe nombrarse un responsable directo del diseño del programa y de su ejecución que tenga plenas garantías y recursos para poder desarrollar sus funciones de forma independiente y autónoma ¹⁵ (en adelante, “responsable de cumplimiento”).

La facultad del responsable de cumplimiento de reportar directamente al órgano de administración cuestiones relacionadas con el seguimiento del programa de cumplimiento (por ejemplo, detección de infracciones y gestión de estas) constituye generalmente una evidencia significativa de su independencia. Igualmente, el responsable de cumplimiento debería poder asesorar con plena independencia en el proceso de toma de decisiones de

¹⁵ En derecho comparado se conoce esta figura por el término anglosajón “*compliance officer*”.

los órganos de gobierno de la empresa en el ámbito de las cuestiones relacionadas con sus funciones.

El responsable de cumplimiento debería contar con los recursos humanos y financieros necesarios en función del tamaño y características de la empresa u organización.

No obstante, el objetivo del programa de cumplimiento debe ser, en última instancia, trasladar a los trabajadores la primera barrera de control de las prácticas anticompetitivas, de forma que todos y cada uno de ellos se hagan responsables del cumplimiento de las normas en el ámbito de sus funciones. El programa de cumplimiento debe aspirar a proporcionar a cada uno de los trabajadores de la empresa criterios para ayudarlos tanto en la toma de decisiones como en la identificación de riesgos en el ámbito de sus funciones.

E. Identificación de riesgos y diseño de protocolos o mecanismos de control

Cualquier programa de cumplimiento debería poder evaluar, esto es, identificar, analizar y valorar, de forma específica, en el seno de cada empresa y de cada unidad que la compone, los riesgos a los que se encuentran expuestas. Es lo que comúnmente se denomina “mapa de riesgos”.

El mapa de riesgos debería señalar al menos: (1) las áreas de negocio, los procesos de negocio y las personas de la organización más expuestas a posibles infracciones de las normas de competencia; (2) la probabilidad de que la infracción en cuestión llegue a materializarse; y (3) el impacto que la infracción tendría en la empresa y en su personal (sanciones a la empresa, sanciones de los directivos, reputación, prohibición de contratar con las administraciones públicas, indemnizaciones por daños y perjuicios, costes legales, etc.).

Desde la perspectiva de las normas de defensa de la competencia, los riesgos a los que se enfrentan, por ejemplo, una empresa en un sector regulado, una empresa en el sector agroalimentario, una empresa manufacturera o una empresa del sector farmacéutico, son dispares.

Detectados los riesgos, para que el programa de cumplimiento sea eficaz, es preciso diseñar lo que se conoce en el ámbito del cumplimiento como “matriz de controles”, esto es, los protocolos y mecanismos para la prevención, detección y reacción temprana ante los riesgos, minimizando la materialización del riesgo en el proceso de toma de decisiones ahí donde se ha identificado.

Es aconsejable que la matriz de controles incluya medidas que garanticen el control o seguimiento del respeto de la política de cumplimiento de la empresa por parte de los trabajadores y directivos y que estas sean medibles y verificables.

El sistema de identificación de riesgos y diseño de protocolos debe prever su constante actualización. Al igual que sucede en relación con la formación,

cualquier acontecimiento que conlleve nuevos riesgos para la empresa u organización (por ejemplo, la adquisición de una nueva empresa o negocio, un cambio accionarial o de control, el desarrollo de una nueva línea de negocio o de un nuevo mercado, un cambio de doctrina jurisprudencial, etc.) aconseja la actualización del mapa de identificación de riesgos y de la matriz de controles.

F. Diseño del procedimiento interno para la gestión de denuncias y la gestión de la detección de infracciones

Para la consideración de su eficacia, el programa de cumplimiento debería contemplar mecanismos internos para (a) solicitar asesoramiento en relación con una práctica de cuya licitud se albergan dudas, incluso con carácter urgente y (b) advertir sobre la existencia de sospechas o constatación de infracciones. Estos mecanismos deberían ser ágiles y accesibles para todos los trabajadores de la empresa.

Igualmente, el programa de cumplimiento debería incluir un procedimiento específico, preestablecido y conocido, para la gestión de las infracciones o la sospecha de infracciones que se hayan detectado, ya sea a través de denuncias internas o externas, ya sea a través de los propios mecanismos del programa de cumplimiento incluidos en su matriz de controles.

Este procedimiento específico debería garantizar, por un lado, el análisis adecuado y expedito de las situaciones de riesgo (por ejemplo, confiando su dirección y gestión en personas con capacidad suficiente para ello en términos de independencia y autonomía, permitiendo la colaboración y coordinación con otras áreas, etc.); y, por otro lado, la protección de los denunciantes o personas que hayan revelado las conductas o sospechas en cuestión. En este sentido, el sistema podría incluir medidas de protección contra las posibles represalias similares a las recogidas en la Directiva de *Whistleblowing*.

La detección temprana de la infracción solo es útil si realmente se adoptan medidas adecuadas para ponerles fin y extraer las consecuencias oportunas.

G. Diseño de un sistema disciplinario transparente y eficaz

La ausencia de consecuencias derivadas de decisiones de riesgo o la ausencia de su visibilidad, merma la eficacia general de cualquier programa de cumplimiento.

Un programa de cumplimiento eficaz normalmente contempla tanto medidas disciplinarias como consecuencia de las desviaciones del programa o de la infracción de las normas, como posible incentivos dirigidos al cumplimiento o incluso a la colaboración en el marco del programa. En todo caso, las medidas previstas deberían ser previsibles y transparentes para el conjunto de miembros de la organización.

Las sanciones podrían abarcar desde una reducción de los ingresos del sujeto infractor (desactivación del plan de incentivos económicos del trabajador) hasta la limitación de las posibilidades de promoción e incluso el despido. En el caso de los directivos, cuando así sea posible de acuerdo con la normativa laboral, se valora positivamente la conclusión de contratos de alta dirección que incluyan cláusulas rescisorias por la constatación de la comisión de infracciones de la LDC por parte de las autoridades competentes.

4. Consecuencias derivadas de la implantación de un programa de cumplimiento eficaz en los expedientes abiertos por la CNMC

La existencia de un programa de cumplimiento efectivo es útil porque previene la participación en infracciones y permite detectar aquellas que no hayan podido evitarse, así como reaccionar tempranamente ante una determinada infracción.

La CNMC reitera que la mera implantación de un programa de cumplimiento, ya sea *ex ante* o *ex post* a la detección de la infracción, no justifica *per se* una atenuación de la responsabilidad de la empresa que deba ser considerada a los efectos de la determinación de la sanción.

No obstante, la CNMC podría valorar, caso por caso, si la preexistencia de un programa de cumplimiento, su mejora o su implantación posterior, tras el inicio de la investigación por la autoridad de competencia, puede ser considerado un elemento moderador de la sanción como atenuante de su responsabilidad.

En todo caso, en general, la CNMC normalmente valorará más positivamente un programa de cumplimiento eficaz *ex ante* que la promesa cierta de implantación o mejora de un programa de cumplimiento *ex post*.

La CNMC podrá valorar la eficacia de un programa de cumplimiento y, en particular, de las medidas reactivas que pueda incluir en lo que se refiere a la colaboración activa y eficaz con la autoridad una vez detectada la infracción, en particular, en el marco de un procedimiento administrativo sancionador, de cara a las medidas correctoras previstas en el artículo 72.5 de la LCSP o en el marco de una terminación convencional.

4.1. En relación con los programas de cumplimiento *ex ante*

En este apartado se contemplan aquellas situaciones en las que la empresa disponía de un programa de cumplimiento con anterioridad al inicio del procedimiento administrativo sancionador por la CNMC. Conviene diferenciar dos tipos de situaciones en función de si existe o no la posibilidad de acudir a la CNMC en el marco del programa de clemencia.

4.1.1. Infracción muy grave constitutiva de cártel

A. Solicitud de exención o reducción de la multa en virtud de los artículos 65 y 66 de la LDC.

La CNMC considera que la puesta en conocimiento de la autoridad de dicho cártel o su colaboración a través del programa de clemencia conforme a la

establecido en los artículos 65 y 66 de la LDC constituye la evidencia del compromiso de la empresa con el cumplimiento de las normas de defensa de la competencia, pudiendo ser considerada a los efectos de atenuar su responsabilidad, tal y como establece la LDC.

B. Otros supuestos

En el caso de que la empresa no se haya acogido al programa de clemencia en virtud de los artículos 65 y 66 de la LDC, su colaboración activa y eficaz con la CNMC desde el inicio de una investigación junto con el reconocimiento de los hechos constatados por la CNMC, constituye evidencia del compromiso de la empresa con el cumplimiento de las normas de defensa de la competencia, pudiendo ser considerado a los efectos de atenuar su responsabilidad.

4.1.2. Infracción muy grave o grave no constitutiva de cártel

A. Colaboración en la detección e investigación de la infracción

La CNMC considera que la puesta en conocimiento de la autoridad de una infracción que haya podido ser descubierta gracias al programa de cumplimiento, se haya iniciado o no un procedimiento sancionador, junto con su colaboración activa y eficaz, constituye evidencia del compromiso de la empresa con el cumplimiento de las normas de defensa de la competencia, pudiendo ser considerado a los efectos de atenuar su responsabilidad, tal y como establece la LDC, llegando incluso a quedar exonerado del pago de la multa¹⁶.

B. Otros supuestos

Igualmente, en el caso de que la infracción de las normas de competencia haya sido detectada por la CNMC, se considera que (a) el reconocimiento de los hechos detectados; (b) la terminación inmediata de la conducta; y, (c) la adopción de decisiones que remedien los perjuicios de la misma para la competencia de forma rápida y voluntaria desde el inicio de la investigación (por ejemplo, modificando la estrategia comercial o las cláusulas controvertidas), constituye también una evidencia del compromiso de la empresa con el cumplimiento de las normas de defensa de la competencia, pudiendo ser considerado a los efectos de atenuar su responsabilidad¹⁷.

4.2. En relación con los programas de cumplimiento ex post

Una vez detectada la infracción de las normas de competencia e iniciado el procedimiento administrativo sancionador, la empresa podrá presentar un proyecto de diseño de programa de cumplimiento, o un proyecto de mejora del programa de cumplimiento que pudiera tener la empresa con anterioridad al inicio de la investigación de la CNMC.

¹⁶ Ver la Resolución de la CNMC. de 26 de julio de 2018, en el expediente S/DC/0596/16, Estibadores Vigo.

¹⁷ Ver la Resolución de la CNMC de 29 de octubre de 2019, en el expediente S/0629/18, Asistencia Técnica Vaillant.

El proyecto de programa de cumplimiento o de mejora del programa de cumplimiento ex ante deberá ser presentado a la Dirección de Competencia lo antes posible y, en todo caso, antes de la notificación de la propuesta de resolución.

La CNMC valorará si el diseño de dicho programa de cumplimiento o de su mejora, así como su colaboración activa y eficaz durante el procedimiento, incluyendo el reconocimiento de los hechos, se acomoda a las consideraciones expuestas en esta guía respecto a la eficacia de este tipo de programas a los efectos de una posible modulación de la sanción en el expediente sancionador en curso, sin perjuicio del artículo 72.5 de la LCSP.

Una vez implementado el nuevo programa de cumplimiento o la mejora del anterior, la empresa deberá remitir en un plazo no superior a seis meses desde la adopción de la resolución que ponga fin al expediente, o en el plazo previsto en los compromisos adoptados en un procedimiento de terminación convencional, una declaración de sus representantes legales certificando la implementación del programa de cumplimiento o la mejora cuyo diseño fue expuesto a la CNMC.

4.3. Consecuencias derivadas de un programa de cumplimiento eficaz

En los supuestos previstos en los apartados anteriores, sin perjuicio de la valoración caso por caso, la CNMC contempla la posibilidad de que se concreten las siguientes consecuencias derivadas de la preexistencia, implementación o mejora de programas de cumplimiento efectivos conforme a los criterios establecidos en esta Guía:

- En los supuestos de hecho recogidos en el **apartado 4.1.1.A**, las empresas, además de los beneficios derivados del programa de clemencia previsto en los artículos 65 y 66 de la LDC (inmunidad o reducción de multas, así como la elusión de la prohibición de contratar con las administraciones públicas prevista en el artículo 71.1 de la LCSP, conforme al artículo 72.5 de la misma ley), verán reflejada en la resolución sancionadora la atenuación de su responsabilidad en la infracción, a los efectos que pudieran resultar oportunos. Dicha atenuación de la responsabilidad puede tener reflejo en la sanción que se imponga a la empresa, con independencia de la reducción de la sanción prevista en el artículo 66 de la LDC.
- En los supuestos de hecho recogidos en el **apartado 4.1.1.B**, se valorará la modulación de la sanción que eventualmente pudiera corresponderle a la empresa conforme a la atenuación de su responsabilidad derivada del programa de cumplimiento.
- En los supuestos de hecho recogidos en el **apartado 4.1.2.A**, las empresas verán reflejada en la resolución sancionadora la atenuación de su responsabilidad en la infracción, a los efectos que pudieran resultar oportunos. Dicha atenuación de la responsabilidad puede tener reflejo en

la sanción que se imponga a la empresa, sin perjuicio de la posibilidad de que la resolución no contemple sanción alguna¹⁸. Igualmente, la declaración de eficacia del programa de cumplimiento de la empresa infractora por parte de la CNMC en la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador, podrá tener efectos en otros procedimientos administrativos, en concreto, los procedimientos ante la Junta Consultiva de Contratación a los efectos del artículo 72.5 de la LCSP.

- En los supuestos de hecho recogidos en el **apartado 4.1.2.B**, se valorará la modulación de la sanción que eventualmente pudiera corresponderle a la empresa conforme a la atenuación de su responsabilidad derivada del programa de cumplimiento¹⁹. Igualmente, la declaración de eficacia del programa de cumplimiento de la empresa infractora por parte de la CNMC en la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador, podrá tener efectos en otros procedimientos administrativos, en concreto, los procedimientos ante la Junta Consultiva de Contratación a los efectos del artículo 72.5 de la LCSP.
- En los supuestos de hecho recogidos en el **apartado 4.2**, se valorará la modulación de la sanción que eventualmente pudiera corresponderle a la empresa conforme a la atenuación de su responsabilidad derivada del programa de cumplimiento.

¹⁸ Ver la Resolución de la CNMC de 29 de octubre de 2019, en el expediente S/0629/18, Asistencia Técnica Vaillant.

¹⁹ Ver la Resolución de la CNMC de 26 de julio de 2018, en el expediente S/DC/0596/16, Estibadores Vigo.

ANEXO

EJEMPLO DE INDICADORES COMUNMENTE ACEPTADOS PARA EXAMINAR LA EFICACIA DE UN PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

Para más ejemplos consultar <https://arguide.cnmc.es> y <https://evaluacioncompliance.cnmc.es/>

A. Implicación de los órganos de administración y de los principales directivos de la empresa

- ¿Su empresa cuenta con un programa específico, completo y actualizado de prevención de infracciones de las normas de defensa de la competencia aprobado por los principales directivos?
- ¿Existe una declaración pública de los principales directivos de tolerancia cero en relación con las normas para la defensa de la competencia ?
- ¿Su compañía posee un sistema de incentivos que promueva y fomente el cumplimiento de las normas y políticas para la defensa de la competencia ?
- ¿Su compañía incluye el cumplimiento de las normas de defensa de la competencia y de las previsiones en el programa de cumplimiento para eludir el incumplimiento como un elemento esencial de las instrucciones del empresario a los efectos disciplinarios e, incluso, de un posible despido?
- ¿Su empresa promueve y desarrolla en la organización una cultura de cumplimiento normativo en pro de la libre competencia?
- ¿Participa la unidad de cumplimiento en decisiones estratégicas, como por ejemplo, en fusiones y adquisiciones o en el diseño de nuevas estrategias de negocio?

B. Formación eficaz

- ¿Su empresa cuenta con un plan anual de formación sobre el programa de cumplimiento en el área de competencia dirigido a todos los miembros de la empresa: empleados, alta dirección y miembros del órgano de administración?
- ¿Existe trazabilidad de la mencionada formación?

- ¿Su compañía cuenta con formación sobre integridad corporativa y cumplimiento normativo para terceros que se relacionan con la empresa?
- ¿Su empresa ha puesto en marcha campañas de sensibilización para sus trabajadores, miembros del órgano de administración y alta dirección en relación con la defensa de la competencia?
- ¿Su empresa actualiza y revisa su plan de formación en el área de las normas de defensa de la competencia de forma periódica (al menos anualmente) y lo adapta a los principales cambios normativos y jurisprudenciales?
- ¿Su empresa publica las actividades de formación en el área de defensa de la competencia (número de horas y porcentaje de personal formado)?

C. Existencia de un canal de denuncias anónimo.

- ¿Su empresa ha establecido un canal de denuncias para los empleados (whistleblowing channel)?
- ¿Su canal de denuncias garantiza el anonimato del denunciante?
- ¿Su empresa cuenta con un reglamento o protocolo sobre funcionamiento, contenido y límites de su canal de denuncias?
- ¿Su compañía dispone de un programa de capacitación para informar periódicamente a los trabajadores sobre qué tipo de infracciones se pueden denunciar y cuáles no y sobre el funcionamiento correcto del canal?
- ¿Permite su canal interno denunciar posibles comportamientos contrarios al derecho de la competencia?
- ¿En el contrato de sus trabajadores se incluye una cláusula sobre la obligación de denunciar a través de dicho canal cualquier conducta inidónea de la cual puedan ser testigos?
- ¿Su empresa cuenta con algún canal para consultas distinto al de denuncias, (v. gr. canal informativo o para otras incidencias) y funciona adecuadamente?
- ¿Su empresa realiza encuestas periódicas a los trabajadores para medir su nivel de conocimiento y conciencia sobre el canal de denuncias, así como la eficacia del mismo?

- ¿Su empresa facilita en su informe consolidado o en su página web corporativa datos cuantitativos sobre el número de denuncias recibidas?
- ¿Su canal de denuncias se encuentra también disponible para su cadena de suministro y otros grupos de interés?
- ¿Coordina la unidad o departamento de cumplimiento la gestión de las denuncias recibidas a través de los distintos canales de denuncia?

D. Independencia del responsable de diseño y control de las políticas de cumplimiento

- ¿Su compañía cuenta con una persona física, departamento o unidad de cumplimiento (por ejemplo, “responsable de cumplimiento”) ?
- ¿Dicho responsable de cumplimiento tiene plena autonomía e independencia para la realización de sus funciones?
- ¿Su empresa posee un estatuto o reglamento de funcionamiento interno sobre las funciones, competencias, y límites del responsable de cumplimiento ?
- ¿Dicho responsable de cumplimiento mantiene comunicación directa con el órgano de administración y los principales directivos?
- ¿El responsable de cumplimiento cuenta con una partida presupuestaria propia?
- ¿El responsable de cumplimiento cuenta con los recursos financieros, humanos, tecnológicos y materiales suficientes para el desempeño de sus funciones?
- ¿Su empresa dispone de protocolos para gestionar adecuadamente potenciales conflictos de interés entre el responsable de cumplimiento y otras unidades o departamentos, como por ejemplo recursos humanos, asesoría jurídica o auditoría interna?
- ¿El contrato del responsable de cumplimiento contiene una cláusula específica de actuación y protección para sí mismo frente a una decisión de no actuar o no investigar por parte de los órganos de administración o los principales directivos en contra del criterio del responsable de cumplimiento ?

E. Identificación de riesgos y diseño de protocolos o mecanismos de control

- ¿Su compañía cuenta con un diagnóstico detallado de los potenciales riesgos reales en cumplimiento normativo?
- ¿Su sociedad cuenta con un cuestionario concreto y especializado en materia de defensa de la competencia para la elaboración de un mapa de riesgos en relación con sus colaboradores?
- ¿El programa de cumplimiento de su empresa incluye un informe sobre los principales riesgos derivados de las normas de defensa de la competencia y de las medidas adoptadas para prevenirlos?
- ¿Su empresa prevé la revisión del mapa de riesgos cuando acaecen cambios significativos como, por ejemplo, cambios en la estructura de la compañía, modificaciones accionariales o de control, cambios legislativos y jurisprudenciales relevantes?
- ¿Su compañía gradúa sus controles en función de cada riesgo?
- ¿Su empresa realiza una revisión periódica de su mapa de riesgos (al menos anual)?
- ¿Su empresa realiza informes específicos de monitorización del programa de cumplimiento específicamente en lo que se refiere a las normas de defensa de la competencia?
- ¿Su empresa ha desarrollado un sistema propio de indicadores medibles para evaluar la eficacia y evolución de cada uno de los elementos del programa de cumplimiento así como de la cultura empresarial de cumplimiento y está este en consonancia con los riesgos de incumplimiento a los que la compañía se enfrenta (por tipo, área o departamento, frecuencia, ejecutores, etc.)?
- ¿Su compañía lleva a cabo una revisión, actualización y mejora periódica (de carácter al menos anual) de su programa de cumplimiento específico en el área del derecho de defensa de la competencia?
- ¿Su compañía detalla las competencias del órgano de administración en la supervisión de los riesgos derivados de infracciones de las normas de defensa de la competencia?

F. Diseño del procedimiento interno para la gestión de denuncias y la gestión de la detección de infracciones

- ¿Su empresa ha establecido un procedimiento o protocolo de investigaciones internas en materia de cumplimiento?

- ¿Dicho procedimiento interno de investigación salvaguarda la intimidad personal y la protección de datos personales?
- ¿Su empresa posee algún documento o programa específico para formar o informar a los trabajadores sobre sus derechos durante un proceso de investigación en caso de denuncia?
- ¿Su empresa cuenta con normas, procedimientos y controles sobre la investigación de hechos, denuncias o conductas en sus filiales o en otras zonas geográficas donde opera?
- ¿En caso de que exista una investigación interna sobre un hecho acaecido como consecuencia de una denuncia, su empresa encarga a una empresa externa su gestión en aquellos casos en que se estime oportuno?
- ¿Su empresa o la empresa externa dedicada a gestionar las investigaciones internas, posee técnicas de aseguramiento de la prueba?
- ¿Su compañía cuenta con un sistema de protección y custodia de la información en procesos de investigaciones internas?
- ¿Su compañía colabora activamente con la autoridad de competencia desde el momento en que tiene conocimiento de una posible infracción, reconociendo los hechos detectados, terminando inmediatamente la conducta y adoptando medidas que remedien los perjuicios de la misma para la competencia de forma rápida y voluntaria?

G. Diseño de un sistema disciplinario transparente y eficaz

- ¿Su empresa ha establecido un régimen disciplinario interno?
- ¿Su política disciplinaria es clara y transparente, respetuosa de la legislación laboral y con medidas proporcionadas, eficaces y suficientemente disuasorias?
- ¿Su empresa ha diseñado un sistema para constituir comité(s) disciplinario(s) para casos especialmente graves, complejos o de gran entidad?
- ¿En su empresa se ha informado periódica y convenientemente a todos los empleados de la existencia y contenido del régimen sancionador interno?

- ¿Los contratos de alta dirección incluyen cláusulas rescisorias en el caso de participar en prácticas prohibidas por la normativa de defensa de la competencia?



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	26
Introducción	27
PARTE PRIMERA.	28
Compliance de la construcción, inmobiliaria y urbanística.	28
Capítulo 1. Compliance es una función de gestión de riesgos legales.	28
1. El Compliance Officer es una gestión de riesgos legales.	28
2. ¿Por qué es necesario el compliance? Porque por muchos filtros que haya de auditores, abogados, etc., el responsable final es el administrador de la empresa.	29
a. ¿Qué es el Riesgo de Compliance?	29
b. Riesgos que protege el Compliance	30
Sanciones administrativas y penales	30
Multas económicas	30
Pérdidas financieras	30
Reputación empresarial	31
c. Causas del riesgo legal.	31
Incumplimiento legal	31
Incumplimiento ético interno. Códigos de conducta	31
3. Filtros de control legal para evitar la responsabilidad del administrador.	32
4. Recomendaciones para protegerse del riesgo legal.	33
Capítulo 2. Corporate defense, Due Diligence y Análisis del riesgo de constructoras e inmobiliarias.	34
1. Corporate Defense compliance: estrategias de constructoras e inmobiliarias frente a un delito.	34
2. Corporate Defense de investigación	34
3. Corporate Defense Due Diligence y análisis de riesgos.	37
TALLER DE TRABAJO	38
¿Puede la tecnología resolver problemas de compliance inmobiliario?	38
1. Emplear tecnología para la compliance inmobiliaria puede proporcionar una ventaja vital para las empresas inmobiliarias.	38
2. Una solución de plataforma única para abordar todos los problemas del compliance inmobiliario.	39
3. Copias de seguridad en la nube de toda la documentación inmobiliaria.	39
TALLER DE TRABAJO	41
Las ventajas de digitalizar la documentación legal de constructoras e inmobiliarias.	41
1. Transformación digital de las áreas legales de constructoras e inmobiliarias.	41
2. Minimizar el riesgo legal (Compliance y Protección de Datos)	41
3. Mejora de la seguridad interna.	42
TALLER DE TRABAJO	43
¿Por qué necesita aplicar un programa de contract management / gestión de contratos?	43



1. ¿Qué es un programa de contract management / gestión de contratos?	43
2. ¿Por qué lo necesita su constructora o inmobiliaria?	43
3. La gestión de contratos es un sistema de monitoreo de contratos automatizado a tiempo completo	44
4. La gestión de contratos resuelve problemas en cada etapa del ciclo de vida del contrato	44
5. Desafíos que debe resolver el contract management / gestión de contratos.	44
a. Cuando se negocia un nuevo contrato no hay que partir de cero, está el archivo.	45
b. Plantillas y formularios de la empresa	45
c. Negociación de contrato	45
d. Aprobación del contrato	45
e. Ejecución de contrato	46
f. Gestión de obligaciones contractuales	46
g. Renovación de contrato	46
h. Correcciones y enmiendas del contrato	47
i. Auditoría de contratos e informes	47
6. Ventajas finales del Contract Management / gestión de contratos.	47
7. ¿Qué debe considerarse antes de implementar una solución de gestión de contratos?	48
CHECK-LIST	50
Corporate defense: estrategias de constructoras e inmobiliarias frente a un delito.	50
Circunstancias modificativas de la responsabilidad penal de la constructoras e inmobiliarias.	50
Estrategia procesal de la constructoras e inmobiliarias ante la instrucción penal.	50
Capítulo 3. Los “compliance programmes” (supervisión del funcionamiento y cumplimiento del modelo de prevención) en la exención de responsabilidad penal de las personas jurídicas.	51
1. ¿Por qué el Compliance Program causa de exención de la responsabilidad penal de las personas jurídicas?	51
a. ¿Qué es el “Compliance Program” o supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del modelo de prevención?	51
b. ¿Quién hace el Compliance Program? ¿Quién es el Compliance Officer?	52
2. Supuestos de exención de responsabilidad penal de las personas jurídicas.	52
3. Requisitos que deben cumplir los Compliance Programmes	52
a. Medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos.	53
b. Procedimientos eficaces de gestión del riesgo que permitan identificar, gestionar, controlar y comunicar los riesgos reales y potenciales.	53
c. Los Compliance Programmes deben ser claros, precisos, eficaces y redactados por escrito.	53
d. Altos estándares éticos.	54
e. Recursos financieros adecuados para dotar de eficacia a los Compliance Programmes.	54
f. Canales de denuncia de incumplimiento internos o de actividades ilícitas.	54
g. Sistema disciplinario que sancione el incumplimiento del Compliance Program.	54
h. Regular los plazos y el procedimiento de revisión.	54
4. El Compliance Officer	55
5. El régimen especial de las personas jurídicas de pequeñas dimensiones PYMES.	56
6. Adecuación y eficacia de los Compliance Programmes.	56
TALLER DE TRABAJO	59
Funciones del compliance.	59
1. Estructuras de la función de Compliance	59
2. Autonomía de la función de Compliance	59



3. Independencia de la función de Compliance	59
4. Cometidos esenciales de la función de Compliance	59
a. La función de Compliance y las obligaciones de Compliance	59
Identificación de las obligaciones de Compliance	59
Actualización de las obligaciones de Compliance	59
Difusión de las obligaciones de Compliance	59
Asignación de responsabilidades en cuanto a las obligaciones de Compliance	59
Integración de las obligaciones de Compliance en los procesos de negocio	59
b. La función de Compliance y los riesgos de Compliance	59
Identificación de riesgos de Compliance	59
Análisis de los riesgos de Compliance	59
Evaluación de los riesgos de Compliance	59
Identificación de los controles de Compliance	59
Valoración de los controles de Compliance	59
c. Formación y concienciación	60
d. Asesoramiento y reporte	60
Asesoramiento a la organización	60
Reportes operativos	60
Memorias anuales	60
Comunicaciones urgentes	60
Canales internos de denuncia	60
Mantenimiento de documentación	60
5. Monitorización del Programa de Compliance	60
6. Perfil y responsabilidades del Compliance Officer	60
Nivel Formativo	60
Experiencia profesional	60
Responsabilidad profesional	60
Interlocución con los grupos de interés	60
PARTE SEGUNDA	112
Normativa ISO en la Compliance para inmobiliarias y constructoras.	112
Capítulo 4. Normativa ISO en la Compliance para inmobiliarias y constructoras.	112
1. ISO 37001 es la Norma internacional para Sistemas de Gestión contra el soborno	112
2. ISO 31000 de gestión de riesgos diseñada para ayudar a organizaciones de todo tamaño, públicas y privadas, a gestionar eficazmente los riesgos asociados a sus operaciones.	112
3. ISO 19600 de Sistemas de Gestión de Compliance, es la referencia internacional que establece las buenas prácticas en materia de gestión de cumplimiento, y facilita a la gestión del riesgo penal.	112
a. ¿Cuál es el propósito de UNE 19601?	113
b. Desarrollo de las actividades propias de las personas jurídicas. Ley Orgánica 1/2015 de reforma del Código Penal.	113
3. ¿Qué certificación debe elegir una constructora o inmobiliaria, UNE 19601, ISO 37001 o ISO 19600?	115
a. Diferencias.	115
b. Nacional o internacional.	115
4. UNE-19601. Ejemplos de promotoras inmobiliarias que ya cuentan con la UNE-19601.	116
5. UNE-ISO 3700. Sistemas de gestión del cumplimiento y sistemas de gestión anticorrupción.	119
8. La Norma UNE 19601 Sistemas de gestión de compliance penal.	120



TALLER DE TRABAJO 125

UNE 19601 125

Sistemas de gestión de compliance penal. Requisitos con orientación para su uso	126
1. Objeto y campo de aplicación	126
2. Normas para consulta	126
3. Términos y definiciones	126
4. Contexto de la organización. Determinación del alcance del sistema de gestión de compliance penal.	126
5. Liderazgo. Roles, responsabilidades y autoridades en la organización.	126
6. Planificación. Acciones para abordar riesgos y oportunidades. Evaluación de los riesgos penales. Objetivos de compliance penal y planificación para lograrlos.	126
7. Elementos de apoyo. Cultura de compliance. Recursos. Competencia. Formación y concienciación en compliance. Comunicación. Información documentada.	126
8. Operación. Planificación y control operacional. Diligencia debida. Controles financieros. Controles no financieros. Implementación de controles en las filiales y en socios de negocio. Condiciones contractuales. Comunicación de incumplimientos e irregularidades. Investigación de incumplimientos e irregularidades	126
9. Evaluación del desempeño. Seguimiento, medición, análisis y evaluación. Auditoría interna. Revisión por el órgano de compliance penal. Revisión por la alta dirección. Revisión por el órgano de gobierno.	126
10. Mejora. No conformidades y acciones correctivas. Mejora continua	126
Anexo A (Informativo) Relación de la Norma UNE 19601 con el Código Penal español	126
Anexo B (Informativo) Diligencia debida	126
Anexo C (Normativo) Información documentada mínima necesaria en un sistema de gestión de compliance penal	126
Anexo D (Informativo) Implementación del modelo de prevención penal en las filiales de la organización y en socios de negocio	126
Anexo E (Informativo) Cláusulas contractuales	126
Anexo F (Informativo) Recomendaciones a tener en cuenta en el caso de fusiones	126

TALLER DE TRABAJO 133

La norma UNE 19602 establece el estándar de los sistemas de gestión de compliance tributario. 133

1. ¿Qué es la UNE 19602? Sistemas de gestión de Compliance Tributario. Requisitos con orientación para su uso.	133
2. ¿Qué ventaja tiene la UNE 19602 ante los tribunales?	133
a. Sistema de prevención del delito fiscal	133
b. La certificación de acuerdo con la UNE 19602 (aplicación efectiva del Manual de Buenas Prácticas Tributarias) sirve de elemento de prueba para demostrar ante la Administración Tributaria o los tribunales, la voluntad de la organización de cumplir con sus obligaciones.	133
3. ¿Qué contenido tiene la UNE 19602? Requisitos y directrices para la adopción, implantación, mantenimiento y mejora de las políticas que integran los sistemas de gestión de compliance tributario.	134
a. Evaluación de los riesgos tributarios que afectan o podrían afectar a la entidad en cuestión, al objeto de identificarlos, valorarlos y priorizarlos.	135
b. La evaluación debe ser periódica.	135
c. Órgano de administración y la alta dirección.	135
d. Órgano de compliance tributario que impulse y supervise la implantación y eficacia del sistema	135
e. Planificación e implantación del sistema de gestión de compliance tributario.	135
4. ¿Qué deben hacer las inmobiliarias y constructoras?	136
a. Complemento del informe de gestión anual.	136
b. UNE 19602, un sistema de cumplimiento para minimizar sus riesgos tributarios.	136
c. Aplicación efectiva del Manual de Buenas Prácticas Tributarias	136

CHECK-LIST 138

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Implantación del programa de compliance penal y fiscal en las constructoras e inmobiliarias.	138
Compliance: concepto y regulación legal.	138
Diseño, elementos e implantación de un programa de compliance penal y fiscal:	138
- código ético.	138
- política de compliance.	138
- análisis de los riesgos penales	138
- mapa de riesgos.	138
- compliance officer	138
- estructura de prevención, detección y control de los incumplimientos.	138
- referencia específica al compliance tributario.	138
NORMA UNE-ISO 19601.	138
NORMA UNE 19602.	138

PARTE TERCERA **139**

Director de cumplimiento normativo "Compliance Officer". **139**

Capítulo 5. Director de cumplimiento normativo "Compliance Officer". **139**

1. ¿Quién es el Director de cumplimiento normativo Compliance Officer? **139**

2. Una figura no obligatoria conforme al Código Penal. **140**

3. Métodos y herramientas básicas para un Compliance Officer **140**

a. Definir objetivos de compliance en base a la norma UNE-ISO 19600 **140**

b. Elaborar cuadros de mando **140**

c. Los controles automáticos **141**

4. Métodos de análisis y gestión de riesgos. ISO 31000 **141**

5. Sistemas de monitorización **142**

6. Generar evidencias (ej. Email certificado) **142**

7. Segregar funciones **142**

8. Elaborar un Código Ético **142**

9. Habilitar un canal de denuncias **143**

TALLER DE TRABAJO **144**

El Compliance Officer o Director de Compliance. **144**

Capítulo 6. Compliance y el conflicto de interés con el Departamento jurídico de una constructora o inmobiliaria. **146**

1. La compliance y el conflicto de interés con el Departamento jurídico de una constructora o inmobiliaria. **146**

2. Diferencias entre compliance y auditoría legal interna **147**

TALLER DE TRABAJO **149**

El Comité de Compliance de constructoras e inmobiliarias. **149**

1. Composición del Comité de Compliance de constructoras e inmobiliarias. **149**

• Responsable de Compliance **149**

• Director de Administración y control de gestión **149**

• Director de Auditoría Interna **149**

• Director de Fiscalidad **149**

• Consultor externo especialista en Derecho penal **149**

2. Independencia de control. **149**

a. Pleno apoyo del Consejo de Administración **149**

b. Acceso libre a toda la documentación. **151**

3. Funciones del Comité de Compliance de constructoras e inmobiliarias en materia de prevención penal. **151**



4. Obligaciones de los empleados de constructoras e inmobiliarias. _____	152
TALLER DE TRABAJO _____	154
Compliance para constructoras por Defensa de la competencia en la obra pública (Contratos del Sector Público). _____	154
1. Programa de clemencia previsto en los artículos 65 y 6 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. _____	154
2. El artículo 71.1(b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) prevé la exclusión de las licitaciones públicas a las empresas sancionadas _____	155
3. Programa de clemencia _____	155
Cárteles _____	155
Declaración de eficacia del programa de compliance ante la Junta Consultiva de Contratación, a los efectos del artículo 72.5 de la LCSP. _____	156
El proyecto de programa de compliance o de mejora del existente deberá ser presentado a la Dirección de Competencia de la CNMC _____	156
Ventajas del programa de clemencia _____	157
PARTE CUARTA _____	181
Manual de Compliance o Compliance Program _____	181
Capítulo 7. Manual de Compliance o Compliance Program. _____	181
1. ¿Qué es el Manual de Compliance o Compliance Program? _____	181
2. Terminología utilizada por el Código Penal _____	182
Compliance. _____	182
Política de cumplimiento. _____	182
Riesgo de cumplimiento o riesgo normativo _____	182
Mapa de actividades. _____	182
Mapa de riesgos penales. _____	182
Riesgo reputacional. _____	182
Gestión de riesgos. _____	183
3. Mapa de riesgos. _____	183
Estructura Organizativa. _____	183
Mapa de Actividades Externas e Internas. _____	183
Mapa de Riesgos Penales. _____	183
4. Medidas para la prevención de la comisión de delitos. _____	184
TALLER DE TRABAJO _____	185
Manual de Legal Compliance o manual de prevención de riesgos penales. _____	185
1. Compromiso empresarial de cumplimiento legal y encargo del Legal Compliance o manual de prevención de riesgos penales. _____	185
• La identificación de las actividades de riesgo y sus conductas de riesgo, mediante la elaboración de un detallado análisis de aquellos riesgos penales que, hipotéticamente, puedan producirse en las distintas áreas funcionales de la empresa. _____	186
• Establecimiento y aprobación de un Código de Ética y Conducta. _____	186
• Designación del Compliance Officer y determinación de sus funciones. _____	186
• Establecimiento de las políticas de empresa, y adopción de aquellos estándares de conducta que sean necesarios para asegurar el cumplimiento de la ley. _____	186
• Establecimiento de procedimientos y directrices para evitar la comisión de conductas delictivas _____	186
• Establecimiento de un Plan de Vigilancia y Control, estableciendo un Plan de Comunicación a empleados y personas sujetas al Manual y un Plan de Cumplimiento. Establecimiento de un Plan de Revisión y Actualización Permanente del Manual de Compliance. _____	186
• Establecimiento de un Régimen Disciplinario. _____	186



• Establecimiento de Programas de Formación a directivos y empleados. _____	186
• Establecimiento de Canales de Comunicación periódica a directivos y empleados. Dotación de los Canales de Denuncia. _____	186
• Dotación de los Protocolos de Actuación Post-delictiva. _____	186
• Dotación de recursos financieros suficientes para la implementación y posterior mantenimiento del Manual de Compliance. _____	186
2. Sistema de gestión del Manual de Compliance. ISO 19600 sobre "Sistemas de gestión de Compliance. Directrices" _____	187
a. Modo de elaboración del Manual _____	187
b. Personas obligadas por el Manual _____	187
c. Ejemplos de cláusulas. _____	188
3. Detección de riesgos y valoración. Identificación de los delitos _____	189
• Descubrimiento y revelación de secretos (art. 197 CP) _____	190
• Estafa (arts. 248 a 251 CP) _____	190
• Insolvencias punibles (arts. 257 a 261 CP) _____	190
• Daños informáticos (art. 264 CP) _____	190
• Delitos contra la propiedad intelectual e industrial, al mercado y a los consumidores (arts. 270 a 288 CP) _____	190
• Blanqueo de capitales (art. 302 CP) _____	190
• Delitos contra la Hacienda Pública y contra la Seguridad Social (arts. 305 a 310 CP) _____	190
• Delitos contra la ordenación del territorio y el urbanismo (art. 319 CP) Delitos contra los recursos naturales y el medio ambiente (art. 325, 327 CP) Establecimiento de depósitos o vertederos tóxicos (art. 328 CP) _____	190
4. Partes esenciales del Manual de Legal Compliance. _____	192
a. El Código de Ética y de Conducta _____	192
b. El Plan de Vigilancia _____	194
c. El Plan de Revisión y monoteoring _____	194
d. El Plan de Formación _____	195
e. El canal de denuncia o canal de comunicación _____	195
TALLER DE TRABAJO _____	198
Circular 1/2016 de la Fiscalía General del Estado, sobre la responsabilidad penal de las personas jurídicas conforme a la reforma del Código Penal efectuada por Ley Orgánica 1/2015. _____	198
1. Responsabilidad penal de las personas jurídicas conforme a la reforma del Código Penal _____	198
2. Los títulos de imputación de la persona jurídica _____	199
3. Los delitos atribuibles a las personas jurídicas en la parte especial del Código Penal. _____	200
4. El beneficio directo o indirecto de la persona jurídica. _____	201
5. El incumplimiento grave de los deberes de supervisión, vigilancia y control de la letra b) del art. 31bis.1 del Código Penal. _____	202
6. Personas jurídicas imputables e inimputables _____	203
Capítulo 8. Catálogo de Riesgos penales de una constructora. _____	205
1. Catálogo de Riesgos penales de una constructora. _____	205
2. Listado de delitos y parámetros de conducta. _____	205
TALLER DE TRABAJO _____	207
Caso real. Modelo de procedimiento de política de Compliance penal de una constructora inmobiliaria. _____	207
Finalidad de la Política de Compliance penal y antisoborno _____	207



Entidades, personas y actividades afectadas _____	207
Entidades y personas afectadas _____	207
Actividades afectadas _____	207
Listado de delitos y parámetros de conducta _____	207
Medidas organizativas _____	207
El Comité de Compliance _____	207
Obligaciones de los Miembros de la Organización _____	207
Conocimiento y declaración de conformidad _____	207
Comunicación de conductas _____	207
Consecuencias del incumplimiento _____	207
PARTE QUINTA _____	229
Compliance tributario y norma UNE 19602 _____	229
Capítulo 9. Compliance tributario y norma UNE 19602. _____	229
1. ¿Qué buscan las empresas con la implantación del Compliance tributario? ¿Cuál es la finalidad práctica de su aplicación? _____	229
2. Una hoja de ruta para el riesgo fiscal _____	230
3. UNE 19602 Compliance Tributario _____	231
TALLER DE TRABAJO _____	233
Sistema de gestión de riesgos mediante un Compliance Tributario _____	233
1. Sistema de gestión de riesgos como el Compliance Tributario. _____	233
2. Beneficios del Compliance Tributario _____	234
3. Procedimiento para implantar un sistema de Compliance Tributario que cumpla con los requisitos establecidos en la UNE 19602. _____	234
a. Realizar una auditoría fiscal preliminar. _____	234
b. Análisis de la empresa _____	234
c. Política de Compliance Tributario _____	235
d. Nombramiento del órgano de Compliance Tributario. _____	235
e. Evaluación de los riesgos tributarios. Mapa de riesgos tributarios. _____	235
f. Instrumentos para implantar el Compliance Tributario. _____	236
g. Controles _____	236
h. Canal de denuncias _____	237
i. Seguimiento del Compliance Tributario. _____	237
j. Auditoría _____	238
k. Mejora _____	238
TALLER DE TRABAJO _____	239
La norma UNE 19602 establece el estándar de los sistemas de gestión de compliance tributario. _____	239
1. ¿Qué es la UNE 19602? Sistemas de gestión de Compliance Tributario. Requisitos con orientación para su uso. _____	239
2. ¿Qué ventaja tiene la UNE 19602 ante los tribunales? _____	239
a. Sistema de prevención del delito fiscal _____	239
b. La certificación de acuerdo con la UNE 19602 (aplicación efectiva del Manual de Buenas Prácticas Tributarias) sirve de elemento de prueba para demostrar ante la Administración Tributaria o los tribunales, la voluntad de la organización de cumplir con sus obligaciones. _____	239
3. ¿Qué contenido tiene la UNE 19602? Requisitos y directrices para la adopción, _____	



implantación, mantenimiento y mejora de las políticas que integran los sistemas de gestión de compliance tributario.	240
a. Evaluación de los riesgos tributarios que afectan o podrían afectar a la entidad en cuestión, al objeto de identificarlos, valorarlos y priorizarlos.	241
b. La evaluación debe ser periódica.	241
c. Órgano de administración y la alta dirección.	241
d. Órgano de compliance tributario que impulse y supervise la implantación y eficacia del sistema	241
e. Planificación e implantación del sistema de gestión de compliance tributario.	241
4. ¿Qué deben hacer las inmobiliarias y constructoras?	242
a. Complemento del informe de gestión anual.	242
b. UNE 19602, un sistema de cumplimiento para minimizar sus riesgos tributarios.	242
c. Aplicación efectiva del Manual de Buenas Prácticas Tributarias	242
TALLER DE TRABAJO	244
Código de buenas prácticas tributarias.	244
PARTE SEXTA	257
Responsabilidad de constructoras e inmobiliarias.	257
Capítulo 10. Responsabilidad Civil de constructoras e inmobiliarias.	257
1. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en la edificación.	257
2. Relación entre el Agente de la Edificación y el Subcontratista.	257
Capítulo 11. Agentes de la edificación.	259
1. Promotor	259
2. Projectista.	261
3. Constructor	261
4. Director de obra	263
5. Director de la ejecución de la obra	264
6. Entidades y Laboratorios de control de calidad	264
7. Suministradores de productos	265
8. Propietarios y usuarios	265
Capítulo 12. El Promotor.	268
1. Concepto	268
2. La Administración como Promotor.	268
3. Obligaciones y responsabilidades del promotor	269
4. Garantías	271
Capítulo 13. Las obligaciones de los agentes de la edificación.	274
1. Promotor	274
2. Projectista.	276
3. El Constructor	276
4. El Director de obra.	279
5. El Director de la ejecución de la obra.	279
6. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.	279
7. Los suministradores de productos.	281



Capítulo 14. Obligaciones de la dirección técnica.	282
1. Los agentes directores.	282
2. Funciones del director de obra.	282
a. Libro de Órdenes y Asistencias.	283
b. Recepción y comprobación de los productos de construcción.	284
Capítulo 15. La responsabilidad de los agentes de la edificación. Los vicios en la edificación.	287
1. Vicios durante la ejecución de la obra.	287
2. Vicios al momento de recepción de la obra.	289
3. Vicios posteriores a la entrega.	293
a. Vicios menores.	293
b. Vicios ruinógenos.	296
4. Los vicios en la LOE.	297
Capítulo 16. ¿Quién reclama a quién?	299
1. Legitimación activa	299
2. El promotor	300
3. Comprador de edificios, vivienda o local.	302
4. Presidente de la comunidad de propietarios.	304
5. Afectados o damnificados por los defectos de construcciones ajenas	306
6. La Compañía aseguradora.	307
Capítulo 17. ¿Quiénes son los responsables?	310
1. Promotor	310
2. El constructor	315
3. El subcontratista	319
4. El Arquitecto y los técnicos.	322
a. Proyectista.	323
b. Director de obra.	325
c. Director de ejecución.	328
d. Suministradores de productos	329
e. Las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación	331
5. La compañía aseguradora.	331
6. Los propietarios y usuarios	334
TALLER DE TRABAJO.	336
La pluralidad de responsables en la LOE.	336
TALLER DE TRABAJO.	339
Plazos de garantía y de plazos de prescripción.	339
Capítulo 18. Régimen de garantías en la Ley de Ordenación de la Edificación.	342
1. Responsabilidad civil de los agentes	342
2. Garantías y seguros.	343
3. El régimen de garantías de la LOE.	344
4. Las garantías adicionales autonómicas.	346
a. Cataluña	346



b. Extremadura _____	347
c. Madrid _____	347
5. Las Garantías y el Registro de la Propiedad. _____	348
6. La responsabilidad civil del promotor, constructor y propietarios ADEMÁS de la LOE. _____	350
a. La individualización de la responsabilidad _____	351
b. Carácter subsidiario de la Solidaridad _____	352
TALLER DE TRABAJO. _____	356
El porqué de la responsabilidad del promotor. _____	356
TALLER DE TRABAJO. _____	363
¿Qué límites tiene la responsabilidad del promotor? _____	363
Capítulo 19. La reparación de los daños. _____	375
1. Las acciones previstas en la LOE. _____	375
2. La acción de resolución. _____	378
3. La alegación de los posibles daños materiales para no pagar al promotor. _____	380
TALLER DE TRABAJO _____	381
Responsabilidad de los agentes de la edificación. _____	381
1. ¿De qué responden los agentes de la edificación? _____	381
a. Introducción. _____	381
b. Promotores, promotor o gestor de cooperativas, comunidades de propietarios y otras figuras afines. _____	381
c. Proyectista. _____	382
d. Constructor _____	382
e. Responsabilidad del subcontratista. _____	382
f. Responsabilidad por deficiencias de los productos empleados. _____	382
g. Director de la obra y Director de la ejecución de la obra. _____	383
h. Excepción de responsabilidad: Caso fortuito o fuerza mayor. _____	383
i. Responsabilidades contractuales _____	383
2. ¿Durante cuanto tiempo son responsables? Plazos de garantía. _____	383
a. Código Civil. _____	383
b. LOE. _____	384
Diferencia entre los plazos de garantía y de prescripción. _____	385
3. ¿Cómo responde individual o solidariamente? _____	386
4. ¿Y cuando piden responsabilidades, qué hacer? _____	387
TALLER DE TRABAJO. _____	389
Responsabilidades comunes a todos los agentes. _____	389
TALLER DE TRABAJO _____	391
La responsabilidad en la venta de viviendas defectuosas. _____	391
TALLER DE TRABAJO. _____	416
Las partes del libro del edificio. _____	416
1. Cuaderno Registro _____	416
2. Documento de especificaciones técnicas (DET) _____	417
3. El archivo de documentos _____	418
TALLER DE TRABAJO. _____	420



El Libro del edificio y sus implicaciones en la declaración de obra nueva a efectos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____	420
Capítulo 20. Responsabilidad fuera de la LOE: ruina pasados 10 años. _____	427
Capítulo 21. Edificación: seguro y fases de la edificación. _____	433
1. Introducción. _____	433
2. El aseguramiento de la rehabilitación _____	439
3. Modificación del seguro decenal para autopromotores. Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Se modifica la disposición adicional segunda. _____	442
4. La acreditación del seguro en el caso de inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad. _____	443
5. La cobertura de seguro en las dos etapas de la edificación _____	447
6. Los daños. Los daños consecuenciales _____	447
7. El seguro decenal de daños. Examen en detalle y precauciones al firmar las pólizas. _____	450
a. El pacto válido por el que el promotor carga al constructor con el seguro decenal _____	450
b. Franquicia. _____	451
c. El control técnico. Las OCT. _____	452
d. Cláusula de abandono de recurso. Esencial, incluirla cueste lo que cueste. _____	454
8. Advertencias con el seguro de caución a pesar de su carácter alternativo: no aconsejable. _____	454
9. Las coberturas de seguro de los propietarios _____	455
TALLER DE TRABAJO _____	457
Al seguro de daños o de caución se añade la "garantía financiera". Reforma del artículo 19 de la LOE por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. _____	457
TALLER DE TRABAJO. _____	459
Las coberturas de seguro. Recomendaciones para estar bien asegurado. _____	459
a. Introducción. _____	459
b. Las coberturas de seguro _____	462
1. Seguros de daños _____	462
Todo riesgo construcción (TRC) _____	462
Todo riesgo montaje (TRM) _____	463
Cobertura de mantenimiento _____	463
2. Seguros de responsabilidad civil. La póliza de responsabilidad civil del promotor _____	463
3. La póliza de responsabilidad civil del constructor o contratista principal _____	464
4. Responsabilidad civil del constructor por actos de los subcontratistas _____	466
5. Responsabilidad civil cruzada _____	467
6. Responsabilidad civil del constructor frente al personal dependiente (R.C. patronal) _____	468
7. La póliza de RC de administradores y directivos _____	468
TALLER DE TRABAJO _____	472
El seguro todo riesgo construcción no cubre las obras abandonadas. _____	472
Coberturas y garantías _____	473
Relación de cláusulas opcionales habituales a incluir como condiciones especiales en el seguro TRC _____	473
Riesgos cubiertos. _____	473
Riesgos excluidos _____	474



TALLER DE TRABAJO	476
El abandono de la obra por el constructor de conformidad con el promotor.	476
Abandono voluntario de la obra	476
TALLER DE TRABAJO	478
¿Qué debe hacer el promotor cuando el constructor no quiere abandonar la obra?_	478
Constatación del abandono	478
Acta notarial	479
Constancia documental de requerimiento por el abandono	479
Instrucciones técnicas	480
Notificaciones.	480
CHECK-LIST	482
1. A qué proyectos le es de aplicación la ley de ordenación de la LOE?	482
2. ¿Eso significa que no hay excepciones en la aplicación de la LOE?	482
3. ¿También le sería de aplicación a una rehabilitación o reparación estructural de un edificio o una intervención parcial de otro tipo?	482
4. ¿A qué edificios les es exigible el seguro decenal de daños materiales?	483
5. ¿Quién debe suscribir el seguro decenal obligado por la LOE?	483
6. ¿Qué cuantía debe asegurarse?	483
7. ¿Quién paga los gastos derivados de la obligación de suscribir dicha garantía? _	483
8. ¿En qué momento se debe acreditar y testimoniar la suscripción del seguro? ___	483
9. ¿Qué son las Entidades de Control de Calidad de la Edificación?	484
10. ¿Cómo quedan las competencias técnicas tras la aprobación de la LOE? _____	484
11. ¿Por qué no se derogó el 1591 C.C.?	485
12. ¿El arquitecto tiene obligación de velar por el cumplimiento efectivo de las labores de control técnico de su proyecto? _____	486
13. ¿Qué es la recepción de la obra? _____	486
14. ¿Cuándo se recibe la obra? _____	487
15. ¿Cómo se recibe la obra? _____	487
16. ¿Cuál es la importancia del acto de recepción de las obras? _____	487
17. ¿Qué pasa con el Acta de Recepción en los casos en que el constructor y el promotor son la misma persona, física o jurídica? _____	488
18. ¿Qué puede hacer el arquitecto para facilitar la recepción de las obras? _____	488
19. ¿Qué documentación se debe entregar al promotor a la conclusión de las obras? _____	488
20. ¿Qué es el Libro del Edificio? _____	489
21. ¿Es obligado para el Director de Obra preparar y entregar al promotor el Libro del Edificio a la conclusión del mismo? _____	489
Capítulo 22. La recepción de la obra: la clave del negocio de la promoción inmobiliaria.	490
1. Introducción.	490
2. ¿Cómo se regula la recepción de la obra? _____	490



3. ¿Qué es la recepción de la obra?	492
4. Características de la recepción de la obra.	493
5. Clases de recepción.	494
a. Recepción expresa y tácita	494
b. Recepción total y parcial	497
6. ¿Cómo formalizar la recepción de la obra?	500
7. Efectos de la recepción de la obra.	502
8. Plazo para efectuar la recepción.	503
9. Efectos de la recepción	503
10. Precauciones.	507
11. Consejos para firmar el acta de recepción.	509
a. Introducción.	509
b. Requisitos del acta	509
c. Efectos del acta	510
d. Plazo	512
e. Rechazo de la obra	513
f. Tramitación del acta	514
TALLER DE TRABAJO.	515
Caso práctico: el libro de incidencias. Precaución ante las multas. Modelo.	515
TALLER DE TRABAJO	525
La importancia del acto de recepción de las obras.	525
1. ¿Cómo se realiza la "aceptación lega cuando se termina la obra del edificio? "	525
2. Consecuencias para los agentes de la edificación.	526
a. Promotores:	526
b. Aseguradoras.	527
c. La práctica.	527
d. Breve mención a la documentación del edificio. LIBRO DEL EDIFICIO	528
TALLER DE TRABAJO.	529
¿Cómo computar la edificabilidad y el retranqueo? ¿sobre la parcela bruta o la resultante?	529
TALLER DE TRABAJO.	531
La edificabilidad, parcela y ordenanzas municipales.	531
Capítulo 23. Cuando se va a juicio: lo único que cuenta es lo que diga el perito.	543
1. Introducción. La importancia del perito y Ley de Enjuiciamiento Civil.	543
2. La importancia del acertado nombramiento del perito.	545
3. Las listas de peritos de los Colegios profesionales.	546
4. La actuación del perito en el juicio. La importancia de los detalles en el Dictamen de Peritos.	547
5. Muchas veces el problema es que el perito está mal elegido (competencias entre arquitectos, ingenieros, aparejadores, etc).	548
CHECK-LIST	550
Responsabilidad penal de la persona jurídica.	550
Coordinación entre la responsabilidad penal de la constructoras e inmobiliarias y la	
responsabilidad penal de la persona física de la que deriva.	550



Imputación de la responsabilidad penal a la persona jurídica (constructoras e inmobiliarias).	550
Constructoras e inmobiliarias susceptibles de ser sancionadas penalmente.	550
Condiciones y requisitos para que una persona jurídica (constructoras e inmobiliarias) pueda ser declarada penalmente responsable.	550
Responsabilidad civil subsidiaria de la persona jurídica (constructoras e inmobiliarias).	550
Tipos delictivos aplicables a la constructoras e inmobiliarias.	550
Delitos vinculados a sectores de actividad constructor e inmobiliario.	550

PARTE SÉPTIMA _____ **551**

Seguridad y Salud Laboral en la construcción. _____ **551**

Capítulo 24. Seguridad y Salud Laboral en la construcción. _____ **551**

1. El plan de seguridad y salud laboral _____ **551**

a. Concepto y naturaleza del plan de seguridad y salud	551
b. Obligatoriedad del plan de seguridad y salud	551
c. Número de planes de seguridad y salud	552

2. Elaboración del plan de seguridad y salud _____ **552**

a. Sujeto obligado	552
b. Instrumento básico de evaluación y planificación de riesgos	553

3. Aprobación del plan de seguridad y salud _____ **554**

4. Contenido del plan de seguridad y salud en el trabajo _____ **554**

7. La seguridad laboral y las empresas subcontratistas en el sector de la construcción _____ **556**

TALLER DE TRABAJO _____ **557**

Plan de seguridad y salud laboral en la construcción. _____ **557**

1. Plan de seguridad y salud laboral _____ **557**

2. Estudio de seguridad y salud _____ **557**

3. Número de planes de seguridad y salud en el caso de varias obras. _____ **558**

4. Obligación del contratista de elaborar el plan de seguridad y salud _____ **558**

5. Técnico competente en la redacción del Plan de Seguridad y Salud. _____ **559**

6. Aprobación del plan de seguridad y salud _____ **559**

7. Contenido del plan de seguridad y salud en el trabajo _____ **560**

TALLER DE TRABAJO. _____ **562**

¿Qué es el Registro de Empresas Acreditadas en el sector de la construcción y quién tiene la obligación de inscribirse en el mismo? _____ **562**

TALLER DE TRABAJO. _____ **565**

La ley de subcontratación. El libro de subcontratación. Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción. _____ **565**

Caso práctico: Responsabilidad del contratista principal en las subcontratas en un caso de infracción de medidas de seguridad. _____ **572**

TALLER DE TRABAJO. _____ **576**

Soluciones a la responsabilidad subsidiaria de los promotores y constructores en la Ley General Tributaria. Responsabilidad por las deudas del contratista o subcontratista. _____ **576**

Responsabilidad tributaria derivada de la subcontratación	578
---	-----

PARTE OCTAVA _____ **584**

Responsabilidad legal en la contratación administrativa. Obra pública. _____ **584**



Capítulo 25. Libertad de pactos y contenido mínimo del contrato del sector público.	584
1. Libertad de pactos y contenido mínimo del contrato del sector público.	584
2. Formalización del contrato del sector público.	585
3. Causas de anulabilidad de derecho administrativo.	586
Capítulo 26. Elementos personales del contrato del sector público.	588
1. Competencia para contratar en nombre de una entidad del sector público.	588
2. Capacidad y solvencia del empresario.	591
3. Uniones de empresarios.	592
4. Prohibiciones de contratar con entidades públicas.	595
5. Exigencia de solvencia.	596
TALLER DE TRABAJO	599
¿Qué requisitos debe tener un constructor para contratar con la Administración Pública?	599
1. Requisitos de las empresas constructoras para contratar.	599
2. Condiciones específicas relativas a la aptitud de la constructora.	600
Caso práctico sobre los requisitos para contratar con las administraciones públicas.	601
TALLER DE TRABAJO	603
Ejecución directa de prestaciones por la Administración Pública con la colaboración de empresarios particulares o a través de medios propios no personificados.	603
TALLER DE TRABAJO	606
Perfil del contratante.	606
1. Perfil de contratante	606
2. Criterios de solvencia.	606
TALLER DE TRABAJO	608
Clasificación de las empresas	608
1. La clasificación de los empresarios como contratistas de obras o como contratistas de servicios	608
2. Inscripción registral de la clasificación.	610
3. Plazo de vigencia y revisión de las clasificaciones.	611
4. Acreditación de la aptitud para contratar.	611
a. Acreditación de la capacidad de obrar	611
b. Prueba de la no concurrencia de una prohibición de contratar.	612
c. Medios de acreditar la solvencia.	612
Solvencia económica y financiera	612
Solvencia técnica en los contratos de obras	616
Solvencia técnica o profesional en los contratos de servicios	617
Concreción de los requisitos y criterios de solvencia	619
5. Acreditación del cumplimiento de las normas de garantía de la calidad	620
6. Acreditación del cumplimiento de las normas de gestión medioambiental.	620
TALLER DE TRABAJO	622
Sucesión en la persona del contratista. Fusión de empresas.	622



TALLER DE TRABAJO _____ 624

Valoraciones del Consejo Superior de arquitectos sobre los efectos en la contratación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. _____ 624

¿Qué significa que los servicios de Arquitectura y Urbanismo se definan como prestaciones de carácter intelectual? _____ 624

¿Con la Ley 9/2017 podrán adjudicarse contratos de Arquitectura y Urbanismo en los que el precio sea el factor determinante en la adjudicación? _____ 625

¿Cómo se adjudicarán con la Ley 9/2017 los Contratos de Servicios de Arquitectura y Urbanismo? _____ 625

En los concursos de proyectos, ¿cómo se valorarán las propuestas? _____ 625

¿Para acreditar la solvencia profesional se exigirá haber realizado trabajos o servicios en un periodo determinado de tiempo? _____ 626

¿Cuáles son las mejoras sustanciales que contiene la Ley 9/2017 en la regulación de los concursos de proyectos? _____ 627

¿Se han producido modificaciones en cuanto a la regulación de la adjudicación directa? _____ 629

¿Cómo queda en la nueva la Ley la regulación del procedimiento abierto? _____ 629

¿Qué ámbito de aplicación tiene ahora el procedimiento restringido? _____ 630

¿Se ha suprimido ahora el procedimiento negociado sin publicidad por razón de la cuantía? _____ 631

¿Cómo queda en la Ley 9/2017 la cuestión de las bajas temerarias u ofertas anormalmente bajas? _____ 632

¿La Ley 9/2017 atribuye alguna función específica a los Colegios Profesionales? _____ 633

¿Dónde se publican los concursos de proyectos? _____ 633

¿Cómo calcula la oferta económica? _____ 634

Glosario de términos _____ 635

Adjudicatario. _____ 635

Código CPV. _____ 635

Código NUTS. _____ 635

Contratos sujetos a una regulación armonizada. _____ 635

Expediente. _____ 636

Jurado. _____ 636

Órgano de Contratación. _____ 636

Perfil del contratante. _____ 636

Precio. _____ 637

Presupuesto base de licitación. _____ 637

Valor estimado del contrato. _____ 637

TALLER DE TRABAJO _____ 653

Las constructoras pueden acogerse a la posibilidad de levantar la sanción de "prohibición de contratar con el sector Público", implantando un modelo de Compliance. _____ 653

CHECK-LIST _____ 656

Check list de Contratos Públicos de acuerdo con la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP) _____ 656

1. Controles previos: competencia, aptitud y solvencia _____ 656

2. Control sobre presupuesto base, valor estimado o precio. _____ 656



3. Control sobre garantías exigibles _____	657
En caso de que el órgano de contratación exija garantía provisional (art. 106 LCSP) _____	657
Garantía definitiva (art.107 LCSP y siguientes) _____	657
Garantía complementaria (art. 107.2 LCSP) _____	658
4. Control sobre la preparación del contrato _____	658
En el expediente que se ha justificado adecuadamente: (art. 116.4 LCSP) _____	658
5. Control sobre aprobación del expediente de contratación. _____	659
5.1. Expediente de contratación de contratos menores (art. 118 LCSP) _____	659
5.2. Tramitación de urgencia (art. 119 LCSP) _____	659
5.3. Tramitación de emergencia (art. 120 LCSP) _____	660
5.4. Pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas (Art. 121 LCSP y siguientes)	660
Pliegos de cláusulas administrativas particulares _____	660
Pliego de prescripciones técnicas particulares (Art. 124 LCSP) _____	661
6. Control sobre procedimiento de adjudicación de los contratos de las AAPP (Art. 131 LCSP y siguientes) _____	661
Tipo de procedimiento _____	661
Contratos menores _____	661
6.1. Anuncio de información previa (Art. 134 LCSP) _____	661
6.2. Anuncio de licitación (art. 135 LCSP) _____	662
6.3. Plazos de presentación de ofertas (Art. 136 LCSP) _____	662
6.4. Presentación de la documentación (Art. 140 LCSP) _____	663
6.5. Clasificación de las ofertas y adjudicación del contrato (Art. 150 LCSP y siguientes) _	663
6.6. Procedimiento abierto (Art. 156 LCSP y siguientes) _____	664
6.7. Procedimiento abierto simplificado (Art. 159 LCSP) _____	665
6.8. Procedimiento restringido (Art. 160 LCSP y siguientes) _____	665
6.9. Procedimientos con negociación (Art. 166 LCSP y siguientes) _____	666
6.10. Dialogo competitivo (Art. 172 LCSP y siguientes) _____	666
6.11. Asociación para la innovación (Art. 177 LCSP y siguientes) _____	666
6.12. Concursos de proyectos (Art. 183 LCSP y siguientes) _____	667
7. Control sobre ejecución de los contratos (Art. 192 LCSP y siguientes) _____	667
7.1. Modificación de los contratos (Art. 203 LCSP y siguientes) _____	668
7.2. Suspensión de los contratos (Art. 208 LCSP) _____	669
7.3. Cumplimiento del contrato (Art. 210 LCSP y siguientes) _____	669
7.4. Subcontratación (Art. 215 LCSP y siguientes) _____	669
8. Control sobre contrato de obras (Art. 231 LCSP y siguientes) _____	669
9. Control sobre contrato de concesión de obras (Art. 247 LCSP y siguientes) _____	671
Estudio de viabilidad _____	671
Proyecto de las obras y replanteo de este _____	671
Pliegos de cláusulas administrativas particulares (Art. 250 LCSP) _____	672
Ejecución de las obras (Art. 252 LCSP y siguientes) _____	672
Comprobación de las obras (Art. 256 LCSP): _____	672
Resolución del contrato (Art. 279 LCSP y siguientes) _____	672
10. Control sobre contrato de concesión de servicios (Art. 284 LCSP y siguientes).	672
11. Control sobre contrato de suministros (Art. 298 LCSP y siguientes) _____	672
12. Control sobre contrato de servicios (Art. 308 LCSP y siguientes) _____	673
Capítulo 27. Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público. _____	674
1. Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público. _____	674
2. Inscripciones a solicitud de los interesados. _____	675
3. Voluntariedad de la inscripción. Excepciones. _____	675



4. Actualización de la información registral _____	676
4. Registro de Contratos del Sector Público _____	676
TALLER DE TRABAJO _____	678
Certificaciones de Registros de Licitadores _____	678
1. Inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público. _____	678
2. Certificados comunitarios de empresarios autorizados para contratar. _____	679
TALLER DE TRABAJO _____	680
Los registros administrativos en La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. _____	680
1. Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público. _____	680
a. Perfil del contratante. _____	681
b. Presentación de facturas en registro electrónico. _____	681
2. Organización de la gestión _____	681
a. Comité Técnico de Cuentas Nacionales _____	681
b. Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación _____	682
c. Oficina Nacional de Evaluación _____	682
d. Órganos consultivos _____	682
Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado _____	682
Comité de cooperación en materia de contratación pública _____	683
Capítulo 28. Elementos reales de los contratos del sector público. _____	685
1. Objeto del contrato _____	685
2. Presupuesto base de licitación. _____	687
3. Valor estimado _____	688
4. Precio _____	691
TALLER DE TRABAJO _____	694
Revisión de precios en los contratos de las entidades del Sector Público. _____	694
1. Revisión periódica y predeterminada. _____	694
2. Revisión en casos de demora en la ejecución. _____	696
3. Pago del importe de la revisión. _____	696
TALLER DE TRABAJO _____	698
Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación. _____	698
1. Duración máxima de los contratos _____	698
- 40 años para los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, que comprendan la ejecución de las obras y la explotación del servicio. _____	698
- 25 años para los contratos de concesión de servicios que comprendan la explotación de un servicio no relacionado con la prestación de servicios sanitarios. _____	698
- 10 años para los contratos de concesión de servicios que comprendan la explotación de un servicio cuyo objeto consista en la prestación de servicios sanitarios. _____	698
- 5 años para los contratos de suministros y de servicios de prestación sucesiva. _____	698
- 1 año para los contratos menores _____	698
2. Prórrogas. _____	699
3. Contratos complementarios _____	701
4. Los contratos menores (un año sin prórroga). _____	702



5. Período de recuperación de la inversión. _____	702
Capítulo 29. Garantías exigibles en la contratación del sector público. _____	703
1. Exigencia y régimen de la garantía provisional. _____	703
2. Garantía definitiva _____	704
3. Constitución, reposición y reajuste de garantías. _____	706
4. Responsabilidades a que están afectas las garantías. _____	707
5. Devolución y cancelación de las garantías definitivas. _____	707
6. Régimen de las garantías prestadas por terceros. _____	708
CHECK-LIST _____	710
Contratación administrativa de constructoras e inmobiliarias. Requisitos para contratar _____	710
PARTE NOVENA _____	712
Delitos urbanísticos. _____	712
Capítulo 30. La delincuencia urbanística. _____	712
1. La ordenación del territorio y el urbanismo en la Constitución española. _____	712
a. La protección de los bienes jurídicos que se prevé en los artículos 319 y 320 del Código Penal deriva del artículo 47 de la Constitución. _____	712
b. La ordenación del territorio como valor social en la Constitución. _____	713
2. Derecho administrativo y derecho penal en la protección de la ordenación del territorio y el urbanismo. _____	716
a. Límites entre el derecho administrativo sancionador y los delitos urbanísticos. _____	716
b. Relaciones entre Derecho Administrativo y Derecho Penal. _____	716
c. El delito urbanístico castigado por un Tribunal no puede ser posteriormente sancionado por la Administración. _____	720
TALLER DE TRABAJO _____	721
La prevalencia de la jurisdicción penal sobre el procedimiento administrativo. La cuestión prejudicial. _____	721
TALLER DE TRABAJO _____	723
La jurisprudencia en relación a los delitos urbanísticos y la ineficacia de la disciplina urbanística. _____	723
Capítulo 31. Introducción a los delitos urbanísticos en el Código Penal. _____	729
1. La utilización del suelo se debe regular conforme al interés general. _____	729
2. Introducción al Código Penal. _____	735
Capítulo 32. Los delitos contra la ordenación del territorio en la Ley orgánica 5/2010, de 22 de junio, de reforma del Código Penal. _____	739
1. La protección de la ordenación del territorio y el urbanismo en la Ley 5/2010, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995. _____	739
a. Responsabilidad penal de las personas jurídicas. _____	741
b. Medidas necesarias encaminadas a restaurar el equilibrio perturbado. _____	742
2. Los delitos contra la ordenación del territorio y el urbanismo (arts. 319 y 320 CP). _____	742
3. Penas. _____	748
4. La prescripción de los delitos urbanísticos. _____	748



5. Circunstancias modificativas.	749
6. Responsabilidad civil derivada de los delitos urbanísticos.	749
7. Problemas concursales con delito de desobediencia o delitos medioambientales.	749
8. Las penas del tipo penal agravado contra la ordenación del territorio o el urbanismo.	750
a. La pena de prisión.	750
b. Pena de multa.	750
c. Pena de inhabilitación.	751
TALLER DE TRABAJO	752
Prescripción de las infracciones y delitos urbanísticos.	752
1. La prescripción en el Código Penal español	752
2. La prescripción en la legislación general administrativa.	754
TALLER DE TRABAJO	755
TALLER DE TRABAJO	755
La prescripción del delito y de la pena.	755
CHECK-LIST	761
Delitos contra la ordenación del territorio	761
¿Es preciso que la construcción o la edificación o la urbanización estén terminadas para que exista delito urbanístico?	761
Artículo 319 del Código Penal.	761
Problemas en relación con el artículo 319 del Código Penal.	762
• Autoría. Concepto Jurídico penal de AUTOR: promotores, constructores o técnicos directores. La Persona Jurídica art. 319.4 CP	762
• Delito del Art 319.1CP : Llevar a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.	762
• Delito del art 319.2 CP Llevar a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en el suelo no urbanizable.	762
• El párrafo segundo del artículo 319	762
Artículo 320 del Código Penal.	764
Problemas en relación con el artículo 320 del Código Penal.	765
Artículo 404 del Código Penal.	769
Capítulo 33. Sujetos activos de los delitos urbanísticos.	771
1. Sujetos activos del art. 319 del Código Penal.	771
2. Sujetos del delito urbanístico.	772
Promotor, constructor o técnico director.	772
El constructor	775
Técnico director	781
La persona jurídica	784
TALLER DE TRABAJO	786
Clases de delitos urbanísticos.	786
1. El delito del promotor inmobiliario.	786
2. El delito del constructor.	787



3. El delito del técnico director. _____	787
4. El delito de las personas jurídicas (ART. 319.4 CP) _____	788
5. Objeto del delito: obras de urbanización, construcción o edificación. _____	789
TALLER DE TRABAJO _____	792
La autoría o coautoría del delito urbanístico. _____	792
TALLER DE TRABAJO _____	798
El artículo 319 del código penal _____	798
Artículo 319 del Código Penal. _____	798
1. Sujetos activos del delito urbanístico. _____	799
a. Constructor. _____	799
b. Director técnico _____	799
c. El criterio amplio de la no profesionalidad por la jurisprudencia. _____	799
2. Objeto material del delito urbanístico. _____	800
a. Los actos constructivos. _____	801
b. Actos constructivos no autorizables _____	803
c. Localización de los actos constructivos. _____	803
3. Tipo subjetivo e intencionalidad en el delito urbanístico. _____	803
Capítulo 34. Conductas de construcción o edificación ilícitas. _____	805
1. El delito únicamente podrá sancionarse cuando la conducta cometida es dolosa: actuar a sabiendas. _____	805
2. Las conductas del artículo 319 del Código Penal son dolosas. _____	808
3. Clases de errores en los delitos urbanísticos. _____	814
4. Conductas de construcción o edificación ilícitas. _____	821
a. El delito de construcción no autorizada en suelos o lugares reservados o protegidos (art. 319 CP). _____	821
b. El delito de edificación no autorizable en suelo no urbanizable (art. 319 CP). _____	822
c. Conductas de prevaricación específica (art. 320 CP). _____	822
Por emitir informe favorable. _____	823
Por votar a favor de la concesión de ese proyecto o licencia de construcción contraria a las normas urbanísticas. _____	823
5. Actuar a cabo a sabiendas de su injusticia. _____	823
6. Autoría y participación. Promotores, constructores o técnicos directores de la construcción Prevaricación en funcionarios. _____	824
TALLER DE TRABAJO _____	825
El tipo cualificado en lugares de especial protección (artículo 319.1 del Código Penal). _____	825
1. El tipo cualificado en lugares de especial protección. _____	825
2. El delito por la ejecución de actos urbanísticos no autorizables en terrenos y lugares protegidos. _____	827
a. Conducta de ejecutar obras de urbanización, construcción o edificación al margen de la legalidad en terrenos protegidos legalmente. _____	827
b. Elementos constitutivos del delito. _____	828
TALLER DE TRABAJO _____	829
Los delitos urbanísticos son delitos de resultado. _____	829
TALLER DE TRABAJO _____	835



El delito continuado en el artículo 319 del Código penal. _____	835
TALLER DE TRABAJO _____	840
Los delitos urbanísticos en concurso con otros tipos de delito contra la administración. _____	840
TALLER DE TRABAJO _____	850
Edificaciones realizadas en suelo no urbanizable en un municipio de Andalucía. Jurisprudencia sobre el Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. ¿Es necesario acudir a procedimientos penales para evitar las edificaciones en suelo no urbanizable? _____	850
Capítulo 35. Consecuencias jurídicas de los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo. _____	854
1. Demolición de obra a cargo del autor del hecho delictivo. Medida no cautelar y potestativa prevista en el apartado tercero del artículo 319 CP. _____	854
2. Penas conjuntas de prisión, inhabilitación especial para profesión u oficio y multa. _____	856
a. Pena para las personas físicas. _____	858
b. Pena para las personas jurídicas. _____	862
TALLER DE TRABAJO _____	872
La responsabilidad civil por los delitos del art.319 CP. _____	872
1. La cuantificación del daño causado. _____	872
2. Régimen procesal para reclamar conjuntamente la responsabilidad civil junto a la penal por delitos urbanísticos. _____	873
3. Actuaciones por la responsabilidad civil derivada de los delitos urbanísticos. _____	878
4. La indemnización por delitos urbanísticos. _____	879
5. La exclusión de la responsabilidad de los terceros de buena fe. _____	883
6. El responsable civil por los delitos urbanísticos del art. 319 CP. _____	886
7. Reposición al estado originario. _____	887
8. La demolición del apartado 3º art. 319 CP a) _____	890
9. El comiso del apartado 3º art.319 CP. _____	893
TALLER DE TRABAJO _____	896
El delito contra la ordenación del territorio y la obligación de demolición. _____	896
TALLER DE TRABAJO _____	898
La facultad de ordenar la demolición de obra. _____	898
TALLER DE TRABAJO _____	909
La posibilidad de la reposición de la realidad física alterada _____	909
Capítulo 36. La responsabilidad civil en los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo. _____	911
1. La responsabilidad civil en los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo. _____	911
2. Comiso de las ganancias provenientes del delito, cualesquiera que sean las transformaciones que hubieren podido experimentar. _____	916
CHECK-LIST _____	919



1. Modalidades de delitos urbanísticos. _____	919
2. Las personas jurídicas como sujetos potencialmente responsables del delito contra la ordenación urbanística. _____	921
3. Delimitación del sujeto activo del delito: los promotores, constructores o técnicos directores. _____	923
a. En relación con la figura del «técnico director» _____	923
b. En relación con las figuras del «constructor» y el «promotor». _____	923
4. Las obras realizadas deben ser “no autorizables”. _____	924
5. Las situaciones urbanísticas ilícitas consolidadas. _____	926
6. Para la aplicación del artículo 319.1 del Código Penal, las obras realizadas deben, además, afectar a suelos especialmente tutelados. _____	928
7. Todo ello debe producirse de manera dolosa. _____	928
8. Tipo básico previsto en el artículo 319.2 del Código Penal: “llevar a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelo no urbanizable”. _____	929
9. En todo caso debemos hablar de obras “no autorizables”. _____	929
PARTE DÉCIMA _____	930
Protección de datos y blanqueo de capitales. _____	930
Capítulo 37. Cómo afecta a las inmobiliarias el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD). _____	930
1. El Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) _____	930
2. La prevención del fraude inmobiliario en el corporate compliance. _____	932
3. Los promotores inmobiliarios y las agencias inmobiliarias en la Ley 10/2010 de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo. _____	933
TALLER DE TRABAJO _____	936
Catálogos ejemplificativos de operaciones de riesgo de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo sector de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles _____	936



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Compliance específica para empresas constructoras, inmobiliarias y de urbanismo.**
- **Prevención en la responsabilidad de las personas jurídicas y sus administradores.**
- **Análisis de los riesgos penales relacionados con los sectores inmobiliarios y de construcción.**
- **ISO 19600 de Sistemas de Gestión de Compliance que establece las buenas prácticas en materia de gestión de cumplimiento, y facilita a la gestión del riesgo penal.**



Introducción



La guía de Compliance para empresas constructoras, inmobiliarias y de urbanismo es la continuación de dos guías precedentes: Due diligence inmobiliaria y Análisis y gestión del riesgo inmobiliario.

El sector inmobiliario es tan específico que una compliance normal no sirve de nada porque el delito edificatorio, inmobiliario o urbanístico está en los detalles, por ejemplo en los relativos a la ejecución de la obra, su comercialización, en la ejecución de licitaciones públicas, en el cumplimiento de los convenios urbanísticos, etc.

Es decir, que hay que ser un experto inmobiliario para poder firmar con garantías una Compliance para empresas constructoras, inmobiliarias y de urbanismo.

Esta guía enfoca por primera vez la compliance desde una perspectiva de sector, por lo que es muy útil para los profesionales del derecho que no estén dedicados en exclusiva al derecho inmobiliario. Y por supuesto para las empresas inmobiliarias que quieran acotar el alcance de su compliance.

Pero además, porque no hay que caer en el error de que la Compliance es un paraguas que evita todos los riesgos. En absoluto, la Fiscalía señala que los Compliance Programmes no tienen por objeto evitar la sanción penal de la empresa sino promover una verdadera cultura ética empresarial. La empresa debe contar con un modelo para cumplir con la legalidad en general y, por supuesto, con la legalidad penal.

Para la Fiscalía el régimen de exención se aplica tanto a los supuestos de responsabilidad penal de la persona jurídica por delitos de los representantes legales y directivos (art. 31bis.1.a) CP) como para el caso de los delitos de empleados y dependientes (art. 31bis.1.b) CP).

Con la presentación de la guía de compliance para empresas constructoras, inmobiliarias y de urbanismo, cerramos el proceso de prevención de riesgos en el sector, al que dimos inicio con las obras de Due diligence inmobiliaria y Análisis y gestión del riesgo inmobiliario.



PARTE PRIMERA.

Compliance de la construcción, inmobiliaria y urbanística.

Capítulo 1. Compliance es una función de gestión de riesgos legales.



1. El Compliance Officer es una gestión de riesgos legales.