

RESOLUCIÓN (Expte. 521/01, Agentes Propiedad Inmobiliaria)

Pleno

Excmos. Sres.:

Solana González, Presidente

Huerta Trolèz, Vicepresidente

Castañeda Boniche, Vocal

Pascual y Vicente, Vocal

Comenge Puig, Vocal

Martínez Arévalo, Vocal

Franch Menéu, Vocal

Muriel Alonso, Vocal

Del Cacho Frago, Vocal

En Madrid, a 30 de mayo de 2002.

El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia (TDC, Tribunal), con la composición antes expresada y siendo Ponente el Vocal D. JULIO PASCUAL Y VICENTE, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente 521/01 (2107/99 del Servicio de Defensa de la Competencia, Servicio) que tuvo origen en denuncias formuladas contra varios Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI), por supuestas conductas prohibidas por el artículo 7 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC) consistentes en haber realizado campañas de desprestigio contra sus competidores, en prensa y otros medios de comunicación.

ANTECEDENTES

1. Los días 9 de diciembre de 1999, 3 y 22 de Febrero, 8 de Mayo y 12 de Junio de 2000, la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI) formula ante el Servicio denuncias contra los COAPI de Alicante, Baleares, Guipúzcoa, Vizcaya, Barcelona, La Coruña y Navarra, por supuestas conductas prohibidas por el artículo 7 LDC consistentes en haber realizado, cada una de las denunciadas, respectivas campañas de desprestigio contra sus competidores, en prensa y otros medios de comunicación. El día 17 de Febrero de 2000 la Asociación de Profesionales y Empresarios Gestores de la Propiedad Inmobiliaria (AEPI) denuncia, ante el Servicio, al COAPI de Barcelona por la misma conducta.

2. El 15 de Marzo de 2000 el Servicio consideró que sobre las conductas denunciadas ya había recaído Resolución del TDC el 19 de Noviembre de 1998 (expte. 357/95) y que, por tanto, estaban sometidas a vigilancia, por lo que dedujo testimonio de los escritos de denuncia y, con su documentación anexa, se incorporó al expediente de Vigilancia referencia 9834.VIG (folio 63), de lo que se informó al TDC el 18 de Abril de 2000, en cuyo informe se concluía que, de dicha documentación, a juicio del Servicio, se deducía la reiteración por parte de los COAPI de Guipúzcoa, Vizcaya, La Coruña, Badajoz, Madrid y Tarragona de las mismas conductas de las que habían sido considerados autores en la Resolución citada.
3. El 12 de Mayo de 2000 el TDC respondió al informe del Servicio mediante un escrito (folio 152) en el que se concluye que los hechos a los que se contrae la vigilancia no parece que sean incumplimientos de la Resolución de 19 de noviembre de 1998 sino actos posteriores a la misma, por lo que interesa del Servicio que proceda a realizar las investigaciones que estime convenientes respecto de aquellos hechos y, en su caso, abra el expediente que corresponda por infracción del art. 7 LDC.
4. El 23 de junio de 2000 el Servicio, mediante Providencia, acuerda admitir a trámite las citadas denuncias de APEI y AEPI que, ante la conexión entre ellas, acumula, así como la incoación de expediente, por supuesta infracción del artículo 7 LDC, contra los COAPI de Baleares, Guipúzcoa, Vizcaya, Barcelona, La Coruña y Navarra, considerando que otras conductas denunciadas no constituyen prácticas prohibidas por la LDC, pronunciamiento sobre el que no se ha formulado alegación alguna por las partes. En la misma Providencia se nombra Instructor.
5. El 17 de octubre de 2000 el Instructor, a la vista de las actuaciones practicadas, mediante Providencia, formula el correspondiente Pliego de Concreción de Hechos (PCH) en el que destacan como acreditados los siguientes:
 - 1.- *La APEI es una Asociación que integra un colectivo de intermediarios inmobiliarios no APIS, que se constituyó el 26 de Mayo de 1990, mediante la oportuna aprobación de sus estatutos que fueron modificados el 13 de Junio de 1990 y el 8 de Mayo de 1993, fecha en la que también cambio su denominación originaria por la actual. Según sus estatutos la función de los llamados “expertos inmobiliarios” es la intermediación en el mercado inmobiliario. (Folios 19 y 20).*

- 2.- *La AEPI es a su vez una Asociación profesional cuyo ámbito de actuación se extiende a la totalidad del territorio español según sus Estatutos (folios 196 a 201). En los citados Estatutos se establece entre otras cosas:*

"Art. 2.- Son fines de la Asociación mantener informados a sus asociados sobre cualquier novedad legislativa o cualquier evento que surja en materia de gestión de la propiedad inmobiliaria. A tales efectos, la Asociación podrá organizar, previos los requisitos legales...sesiones, cursos o conferencias sobre la gestión de la propiedad inmobiliaria.La Asociación velará por los intereses profesionales de sus asociados".

- 3.- *El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Baleares tenía hasta Abril de 1999 una página Web (folios 47, 477 y 478) en la que señalaba:*

"que el Agente de la Propiedad Inmobiliaria colegiado es el único profesional con titulación... facultado para mediar... en operaciones de compra-venta y arrendamientos."

"La defensa del interés del consumidor frente al intrusismo profesional en las transacciones inmobiliarias queda protegido..., a través del art. 403 del vigente código penal..."

"Tanto el Colegio Oficial de A.P.I., a través de sus servicios...como los A.P.I. colegiados garantizan un tratamiento profesional competente de las operaciones inmobiliarias, por lo que solamente a ellos debe confiarse."

A continuación se incluye una relación de APIS (nombre, dirección, teléfono, fax, población) del citado COAPI de Baleares.

- 4.- *Asimismo el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Guipúzcoa tenía también una página Web de 1 de Diciembre de 1999 (folio 48) titulada "Agentes de la Propiedad Inmobiliaria e Intrusismo" y en la que se señalaba que:*

"El artículo 11 de la Ley/1997, de 21 de Noviembre, de Ejercicio de Profesiones Tituladas y de Colegios y Consejos Profesionales, contempla el intrusismo y otras actuaciones profesionales irregulares"

“El ejercicio de la intermediación inmobiliaria sin el título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, única titulación legalmente reconocida para el desarrollo de actividades de intermediación inmobiliaria, está tipificada en el artículo 403 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de Noviembre, del Código Penal como constitutiva de delito de intrusismo”.

“La obligación de obtención del Título Oficial y adscripción al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se justifica como garantía de los intereses de los destinatarios de los servicios inmobiliarios que éstos prestan”

- 5.- *Con fechas de 14 y 21 de Noviembre de 1999 El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Vizcaya publicó en el periódico “El Correo” (folios 49 y 51) sendos anuncios en los que literalmente señalaban que:*

“EL ÚNICO TITULO OFICIAL EXISTENTE EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA ES EL DE LOS AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, el cual es expedido por el Ministerio de Fomento,... en aras de garantizar a los ciudadanos que los servicios inmobiliarios son prestados por profesionales dotados de la capacitación necesaria; a tal efecto, el Art. 403...”. Y lo transcribe literalmente.

Añadiendo además:

Que el COAPI de Vizcaya “ACTUARÁ DE FORMA ENÉRGICA Y DECIDIDA, EN EL MARCO DE LA MÁS ESTRICTA LEGALIDAD, EN DEFENSA DE LOS INTERESES PATRIMONIALES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS, contra toda persona física y jurídica”.

“¿QUÉ OFRECEN LOS AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A QUIEN REALIZA CUALQUIER TRANSACCIÓN INMOBILIARIA?: LA GARANTÍA DEL PROFESIONAL TITULADO”.

“Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, APIS, han obtenido la titulación que les habilita legalmente para mediar en el mercado inmobiliario”.

6.- El 20 de Octubre y el 28 de Noviembre de 1999, el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona publicó en los periódicos “La Vanguardia” y “El Periódico” (folios 53, 207, 208 y 209) unos anuncios a toda página en los que literalmente se informaba a consumidores y usuarios que:

“El único colectivo de profesionales debidamente acreditados con Título Oficial expedido por el Ministerio de Fomento para ejercer la actividad profesional de mediación en transacciones inmobiliarias, son los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria debidamente colegiados, conocidos como Api.”

“La mayor parte de los operadores no regulados exhiben DIPLOMAS SIN VALIDEZ ACADÉMICA OFICIAL... que no habilitan para ejercer profesiones reguladas”

“Ante una profesión legalmente reconocida que requiere estar en posesión de una titulación específica..., los particulares ignorando la regulación legal existente, carecen de legitimación para crear otras profesiones equiparables..., invadiendo así la competencia que en esta materia tiene reservada con carácter de exclusiva el estado.”

Asimismo se informaba a los operadores que median en las transacciones inmobiliarias de que el citado Colegio:

“actuará enérgica y judicialmente... contra aquellos que ejercieren las funciones propias de la mediación y no reúnan la condición de AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA colegiado en ejercicio.” Citando a continuación el artículo 403 del nuevo Código Penal.

Finalmente se informa a las autoridades e instituciones públicas y al público en general:

“... darle protección exigiendo la acreditación de los requisitos mínimos necesarios para el ejercicio profesional. No es requisito suficiente para la actividad mediadora causar alta en un determinado epígrafe del Impuesto de Actividades Económica (IAE).”

“Poner a disposición los servicios técnicos y de orientación jurídica del Colegio en aquellos incidentes que pueda ocasionar la intervención como mediador inmobiliario de un operador no regulado.”

7.- Asimismo, el 11 de Enero del 2000, el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Coruña y Provincia publicó en el periódico “El Ideal Gallego” un anuncio (folio 57) idénticos a los publicados por el CAPI de Barcelona, anteriormente mencionados:

“El único colectivo de profesionales debidamente acreditados con Título Oficial expedido por el Ministerio de Fomento para ejercer la actividad profesional de mediación en transacciones inmobiliarias, son los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria debidamente colegiados, conocidos como Api.”

“La mayor parte de los operadores no regulados exhiben DIPLOMAS SIN VALIDEZ ACADÉMICA OFICIAL... que no habilitan para ejercer profesiones reguladas.”

“Ante una profesión legalmente reconocida que requiere estar en posesión de una titulación específica..., los particulares ignorando la regulación legal existente, carecen de legitimación para crear otras profesiones equiparables..., invadiendo así la competencia que en esta materia tiene reservada con carácter de exclusiva el Estado.”

Asimismo se informaba a los operadores que median en las transacciones inmobiliarias de que el citado Colegio:

“actuará enérgica y judicialmente... contra aquellos que ejercieren las funciones propias de la mediación y no reúnan la condición de AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA colegiado en ejercicio.” Citando a continuación el artículo 403 del nuevo Código Penal.

Finalmente se informa a las autoridades e instituciones públicas y al público en general:

“... darle protección exigiendo la acreditación de los requisitos mínimos necesarios para el ejercicio profesional. No es requisito suficiente para la actividad mediadora causar alta en un determinado epígrafe del Impuesto de Actividades Económica (IAE).”

“Poner a disposición los servicios técnicos y de orientación jurídica del colegio en aquellos incidentes que pueda ocasionar la intervención como mediador inmobiliario de un operador no regulado.”

8.- Finalmente, El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Navarra publicó en el periódico el “Diario de Navarra” varios anuncios (folios 161 a 172, ambos inclusive) con fechas de 1 de Junio, 25, 18, 11 y 4 de Mayo, 27, 20, 13 y 6 de Abril del 2000.

El anuncio de 1 de Junio de 2000 tiene el mismo contenido a los publicados por el COAPI de Barcelona y la Coruña y se transcribe a continuación:

“El único colectivo de profesionales debidamente acreditados con Título Oficial expedido por el Ministerio de Fomento para ejercer la actividad profesional de mediación en transacciones inmobiliarias, son los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria debidamente colegiados, conocidos como Api.”

“La mayor parte de los operadores no regulados exhiben DIPLOMAS SIN VALIDEZ ACADÉMICA OFICIAL... que no habilitan para ejercer profesiones reguladas...”

“Ante una profesión legalmente reconocida que requiere estar en posesión de una titulación específica..., los particulares ignorando la regulación legal existente, carecen de legitimación para crear otras profesiones equiparables..., invadiendo así la competencia que en esta materia tiene reservada con carácter de exclusiva el Estado.”

Asimismo se informaba a los operadores que median en las transacciones inmobiliarias de que el citado Colegio:

“actuará enérgica y judicialmente... contra aquellos que ejercieren las funciones propias de la mediación y no reúnan la condición de AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA colegiado en ejercicio.” Citando a continuación el artículo 403 del nuevo Código Penal.

Finalmente se informa a las autoridades e instituciones públicas y al público en general:

“... darle protección exigiendo la acreditación de los requisitos mínimos necesarios para el ejercicio profesional. No es requisito suficiente para la actividad mediadora causar alta en un determinado epígrafe del Impuesto de Actividades Económica (IAE).”

“Poner a disposición los servicios técnicos y de orientación jurídica del colegio en aquellos incidentes que pueda ocasionar la intervención como mediador inmobiliario de un operador no regulado.”

El resto de anuncios declaraban que:

“Si usted va a realizar alguna transacción inmobiliaria, asegúrese de hacerlo con un API. El ÚNICO con TÍTULO OFICIAL, otorgado por el Ministerio de Fomento, que acredita su APTITUD PROFESIONAL como mediador en la compra, venta, tasación, alquiler o en cualquier tipo de gestión o consulta inmobiliaria.”

6. La valoración jurídica que el Instructor hace de los referidos hechos acreditados es la siguiente:

Los hechos acreditados referentes a las actuaciones de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares, Guipúzcoa, Vizcaya, Barcelona, La Coruña y Navarra constituyen una conducta prohibida por la Ley 16/1989, de 17 de Julio, de Defensa de la Competencia (LDC), al tratarse de prácticas restrictivas de la competencia tipificadas por el art. 7 de dicha Ley que señala:

“El Tribunal de Defensa de la Competencia conocerá en los términos que la presente Ley establece para las conductas prohibidas, los actos de competencia desleal que por falsear de manera sensible la libre competencia, en todo o en parte del mercado nacional, afectan al interés público.”

La citada infracción vendría derivada de las declaraciones contenidas en las páginas Web y en los periódicos “El Correo”, “La Vanguardia”, “El Periódico”, “El Ideal Gallego” y “El Diario de Navarra”, sobre la exclusividad o la reserva de funciones para quienes tengan el título API y que precisamente por su amplio grado de difusión en sus respectivas provincias menoscaban la credibilidad del resto de los profesionales no API. Dicho comportamiento supone un acto de engaño y denigración encuadrable en los arts 7 y 9 de la Ley de Competencia Desleal (LCD).

Dichas campañas en el sector inmobiliario, que es muy sensible a las variaciones de precios, debido a la gran sustituibilidad entre los profesionales que ofrecen sus servicios, se traducen en una alteración significativa del funcionamiento competitivo del mercado de prestación de servicios de intermediación inmobiliaria y afectan al interés público al tratar de impedir por medios desleales, la prestación de servicios por otros profesionales, poniendo en peligro las condiciones de la competencia en dicho mercado.

Las mencionadas conductas podrían constituir una infracción tipificada en el art. 7 de la LDC de las que se considera responsable al COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BALEARES (hecho acreditado 3), al COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE GUIPÚZCOA (hecho acreditado 4), al COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VIZCAYA (hecho acreditado 5), al COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BARCELONA (hecho acreditado 6), al COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA CORUÑA (hecho acreditado 7) y al COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE NAVARRA (hecho acreditado 8).

7. El 13 de junio de 2001, una vez concluida la fase contradictoria del expediente posterior a la formulación del PCH, el Servicio dicta el correspondiente Informe en el que se analizan los efectos sobre el mercado de las conductas denunciadas, se califican éstas y se hace la correspondiente Propuesta.
8. El análisis de los efectos sobre el mercado contenido en el Informe del Servicio es el siguiente:

El sector de la intermediación inmobiliaria presta sus servicios en todas aquellas actividades relativas a los negocios inmobiliarios, gestionando todo tipo de operaciones relacionadas con la compra-venta de fincas.

Dichas actividades se desarrollan en España por los siguientes grupos:

1. Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIS)

Este colectivo figura en la relación de profesiones reguladas dentro del sector jurídico, contable y económico (Anexo I del RD 1665/91, de 25 de Octubre).

El ejercicio de esta profesión está a su vez regulado por el Reglamento de los Colegios Oficiales y de la Junta Central, según el Decreto 3248/1969, de 4 de Diciembre, que define en su artículo 1 las funciones de los APIS, que consisten en la mediación y e corretaje de:

- Compraventa y permuta de fincas rústicas y urbanas.*
- Prestaciones con garantía hipotecaria sobre fincas rústicas y urbanas.*
- Dictámenes sobre el valor de venta, cesión o traspaso de bienes inmuebles.*

Además dicho Decreto establece en su Capítulo II los requisitos necesarios para el ejercicio de la profesión y en el Capítulo III, los requisitos de colegiación.

2. Otras Empresas de Servicios de Intermediación Inmobiliaria

Estas empresas están constituidas por profesionales de la mediación inmobiliaria no APIS y están organizadas en las siguientes Asociaciones:

2.1. Gestores Intermediarios en Promociones y Edificaciones (GIPE)

Surgen al amparo de la titulación otorgada por el Instituto Politécnico, S.A. (INPOSA) de Málaga que imparte el curso de Formación Profesional de GIPE. Las funciones que desempeñan vienen a ser similares a las de los APIS y se establecen en el artículo 2 de los Estatutos de la Asociación.

2.2. Expertos Inmobiliarios

Aparecen en el mercado en 1990 y exigen, para pertenecer a la Asociación, un mínimo de ocho años de experiencia en el desarrollo de las funciones propias de la intermediación en el mercado inmobiliario y superar un seminario de cuarenta horas lectivas que se celebra en la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Barcelona.

Al igual que los anteriores prestan servicios de mediación en los negocios inmobiliarios.

Además, existen otras Asociaciones de menor implantación, tales como la de Asesores Técnicos Inmobiliarios (ATI) de Gijón, la Asociación Europea de Promotores Inmobiliarios (AEPI) de Barcelona, los Administradores de Fincas etc...

Finalmente, al tratarse de un mercado liberalizado puede actuar cualquier persona como oferente de dichos servicios de intermediación inmobiliaria. Por otro lado, como potenciales clientes de los servicios prestados por los citados colectivos, pueden considerarse a todos aquellos particulares o empresas que deseen la mediación de estos profesionales en sus operaciones inmobiliarias.

El volumen de negocio de la intermediación inmobiliaria asciende, en las provincias de Baleares, Guipúzcoa, Vizcaya, Barcelona, La Coruña y Navarra, aproximadamente a 21.619.431 ptas., 14.601.943 ptas., 17.150.223 ptas., 139.258.167 ptas., 4.501.842 ptas. y 3.831.000 ptas. respectivamente.

Las actuaciones desleales de los COAPIS anteriormente mencionados mediante la inserción de anuncios falsos y denigratorios en prensa y las declaraciones en las páginas Web ya citadas que menoscaban la credibilidad del resto de los profesionales del sector no APIS, distorsiona la competencia del sector que es muy sensible a las ligeras variaciones de precios, dada la gran sustituibilidad existente entre los profesionales que ofrecen sus servicios, y que provoca que los potenciales clientes contraten los servicios de unos u otros profesionales en base a las pequeñas variaciones de los precios.

En este sentido, el efecto más directo es que tales declaraciones en medios de comunicación (prensa, internet) de amplia difusión en sus respectivas provincias, disminuye la confianza de los consumidores en aquellos profesionales no APIS, produciéndose un significativo desvío de clientela en detrimento de estos últimos que sin los anuncios y declaraciones no se hubiera producido y que en definitiva está alterando de manera significativa el funcionamiento de la competencia en el mercado de la prestación de servicios de la intermediación inmobiliaria.

9. La calificación que el Servicio hace en su Informe de las conductas acreditadas es la que se reproduce a continuación:

Las declaraciones incluidas en las páginas Web de los COAPIS de Baleares y de Guipúzcoa y la inserción por parte de los COAPIS de Vizcaya, de Barcelona, de La Coruña y de Navarra, de diversos anuncios en los periódicos “El Correo”, “La Vanguardia”, “El Periódico”, “El Ideal Gallego” y “El Diario de Navarra” respectivamente, periódicos de amplia difusión en sus respectivas provincias, que contienen expresiones falsas sobre la exclusividad o la reserva de funciones para quienes tengan el título de API y menoscaban el crédito de los competidores no API, todo ello susceptible de producir una desviación de clientela hacia los API, que sin esas actuaciones no se produciría, constituyen una infracción del artículo 7 de la LDC.

De las conductas anteriormente mencionadas se considera responsables al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares, al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Guipúzcoa, al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Vizcaya, al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de La Coruña y al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Navarra.

10. Finalmente, el Servicio en su Informe propone al Tribunal lo siguiente:

Primero.- Que declare:

- a) La existencia de prácticas prohibidas por el artículo 7 de la LDC consistentes en la realización de una campaña de desprestigio por parte de los COAPIS de Baleares, Guipúzcoa, Vizcaya, Barcelona, La Coruña y Navarra contra sus competidores mediante declaraciones en las páginas Web y la publicación de diversos anuncios en los periódicos “El Correo”, “La Vanguardia”, “El Periódico”, “El Ideal Gallego” y “El Diario de Navarra”, respectivamente, que contienen expresiones sobre la exclusividad o la reserva de funciones para quienes tengan el título de API y que al mismo tiempo menoscaban el crédito profesional del resto de los competidores no API, todo ello imputable al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares, al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Guipúzcoa, al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Vizcaya, al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de La Coruña y al Colegio de Agentes de la Propiedad inmobiliaria de Navarra.*

- b) *Que intime a los COAPIS anteriormente mencionados para que en lo sucesivo se abstengan de realizar prácticas semejantes, según está previsto en el artículo 9 de la LDC, restableciendo la efectiva competencia en el sector.*
- c) *Que imponga la publicación, a costa de los Colegios imputados, de la parte dispositiva de la Resolución que se dicte en el B.O.E. y en uno de los diarios de mayor tirada de las regiones de Baleares, Guipúzcoa, Vizcaya, Barcelona, La Coruña y Navarra. De conformidad con el artículo 46.5 de la LDC.*
- d) *Que ordene a los citados Colegios la comunicación de la Resolución íntegra que se dicte a todos y cada uno de sus colegiados.*
- e) *Que imponga a los COAPIS de Baleares, Guipúzcoa, Vizcaya, Barcelona, La Coruña y Navarra multas acordes con la gravedad de sus conductas.*

Segundo.- Que adopte los demás pronunciamientos que se establecen en el artículo 46 de la Ley 16/1989 de Defensa de la Competencia para el supuesto de existencia de prácticas prohibidas y que el Tribunal considere adecuados.

11. Recibido el Informe-Propuesta y el expediente en el Tribunal, el 21 de junio de 2001 el Pleno del Tribunal dicta una Providencia en la que admite a trámite el expediente, designa Ponente y acuerda poner de manifiesto el expediente a los interesados por el plazo legal de 15 días para que puedan proponer pruebas y solicitar la celebración de vista. Comparecen en este trámite APEI, AEPI y, de los denunciados COAPI, los de Baleares, Vizcaya, La Coruña y Barcelona.
12. El 23 de octubre de 2001 el Pleno del Tribunal dicta un Auto en el que se pronuncia sobre la pertinencia de la prueba propuesta y acuerda que sea mediante la formulación de conclusiones escritas como finalice la intervención de los interesados en el expediente.
13. El 22 de noviembre de 2001, obrando la prueba en el Tribunal, el Vocal ponente dicta una Providencia para la valoración de la misma. Comparecen en este trámite APEI y AEPI y los COAPI de La Coruña y Barcelona.

14. El 29 de enero de 2002, una vez finalizado el trámite de valoración de la prueba, el Vocal ponente dicta una Providencia en la que acuerda poner de manifiesto el expediente a los interesados para que formulen conclusiones. Lo hacen APEI y los COAPI de La Coruña, Vizcaya, Barcelona y Baleares.
15. El Pleno del Tribunal delibera y falla el 21 de mayo de 2002.
16. Son interesados:
 - Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI).
 - Asociación de Profesionales y Empresarios Gestores de la Propiedad Inmobiliaria (AEPI).
 - Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares.
 - Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona.
 - Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de La Coruña.
 - Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Guipúzcoa.
 - Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Navarra.
 - Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Vizcaya.

HECHOS PROBADOS

1. Las denunciadas, APEI y AEPI, son dos asociaciones profesionales de ámbito nacional constituidas por intermediarios del mercado de activos inmobiliarios.
2. Los imputados son Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) cuyos ámbitos territoriales corresponden, respectivamente, a las siguientes circunscripciones: Baleares, Barcelona, La Coruña, Guipúzcoa, Navarra y Vizcaya.
3. Los COAPI imputados han publicado los anuncios que recoge el Pliego de Cargos del Servicio (AH 5); unos —los de Baleares y de Guipúzcoa—, en sendas *web* en Internet; los demás, en periódicos de gran difusión en sus ámbitos territoriales respectivos. Todos estos anuncios tienen un contenido semejante, que explica a los lectores que el Agente de la Propiedad Inmobiliaria colegiado es el único profesional titulado con facultades para intermediar en el mercado inmobiliario, y que esto es lo que garantiza una actuación profesional competente que no debe esperarse de otros intermediarios, a los que atribuye la condición de "intrusos" y de "profesionales irregulares". Algunos COAPI van más lejos —como los de Barcelona, La Coruña y Navarra— al anunciar, además, que el causar alta en el Impuesto de Actividades

Económicas (IEA) no es requisito suficiente para intermediar en el mercado inmobiliario y que la mayor parte de los intermediarios no colegiados "exhiben diplomas sin validez académica oficial" que no habilitan para el ejercicio de esta intermediación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. La cuestión que ha de dilucidarse en este expediente es si haber publicado los anuncios que recoge el PCH —todos los cuales han resultado acreditados y no han sido negados por sus autores— constituyen conductas desleales de las prohibidas por la LCD que, por distorsionar gravemente las condiciones de competencia en el mercado hasta el punto de afectar al interés público, implican el falseamiento de la libre competencia por actos desleales, lo que prohíbe el art. 7 LDC.
2. El Servicio considera que todos los citados anuncios, con la amplia difusión que han tenido, que presentan como cierta —no siéndolo— la exclusividad o reserva de funciones para quienes tengan el título API, menoscaban la credibilidad de los demás profesionales que legítimamente intermedian en el mercado inmobiliario lo cual es, según el criterio del Servicio, un acto de engaño y denigración, encuadrable entre los que prohíbe la LCD en sus arts. 7 y 9, respectivamente. Según destaca el Servicio, la gran sustituibilidad entre profesionales que existe en el mercado de la intermediación inmobiliaria implica que estas campañas alteren significativamente el funcionamiento competitivo de este mercado, afectando al interés público al poner en peligro las condiciones de competencia en el mismo, por lo que, según su criterio, estos actos que contravienen los arts. 7 y 9 LCD han de ser considerados de los prohibidos por el art. 7 LDC.
3. Las alegaciones de los COAPI imputados comparecientes en el procedimiento ante el Tribunal tienen todas ellas un contenido semejante y sus argumentos son, en esencia, los siguientes:
 - 3.1. Los anuncios no contienen ninguna manifestación falsa ni son susceptibles de sembrar confusión ya que el de Agente de la Propiedad Inmobiliaria es el único título oficial expedido por el Ministerio de Fomento para realizar la intermediación inmobiliaria.

- 3.2. Hay dos realidades jurídicas diferentes; una es la anterior al RDL 4/2000 y la otra, la posterior a dicha norma. Si la realidad anterior era tan evidente, clara y precisa como se pretende, no hubiera sido necesaria la posterior, que abre a otros profesionales la actividad de intermediación en el mercado inmobiliario.
- 3.3. No ha resultado probado que la publicidad enjuiciada haya podido tener incidencia alguna, directa o indirecta, en el funcionamiento del mercado ni, mucho menos, que pueda producir una alteración significativa del funcionamiento competitivo del mismo ni poner en peligro las condiciones de competencia.
4. Las alegaciones de APEI y AEPI son, entre sí, de análogo tenor, señalando que la interpretación que ellos hacen de la normativa anterior al RDL 4/2000 ha sido corroborada por diversos Juzgados y Tribunales —en Sentencias que citan— y por el propio TDC en diversas Resoluciones (28-7-98, 19-11-98, 9-3-01) que han tenido amplia difusión y eran conocidas de los imputados, por lo que no hay razones que justifiquen su común actitud denigratoria de los otros intermediarios para atraerse deslealmente clientes.
5. El art. 7 LDC, que lleva por título «Falseamiento de la libre competencia por actos desleales», prescribe que este Tribunal conocerá, en los términos que dicha Ley establece para las conductas prohibidas, de los actos de competencia desleal siempre y cuando concurren las circunstancias de que ese acto desleal distorsione gravemente las condiciones de competencia en el mercado afectando al interés público. Se impone, pues, en primer término, considerar si —conforme lo aprecia el Servicio— los hechos acreditados infringen los arts. 7 y 9 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal (LCD).
6. El art. 7 LCD, titulado «Actos de engaño», considera desleal «la utilización o difusión de indicaciones incorrectas o falsas, la omisión de las verdaderas y cualquier otro tipo de práctica que, por las circunstancias en que tenga lugar, sea susceptible de inducir a error a las personas a las que se dirige o alcanza, sobre la naturaleza,..., características, aptitud en el empleo, calidad ... de los productos y, en general, sobre las ventajas realmente ofrecidas». Y el art. 9 LCD, «Actos de denigración», considera desleal «la realización o difusión de manifestaciones sobre la actividad, las prestaciones,..., de un tercero que sean aptas para menoscabar su crédito en el mercado, a no ser que sean exactas, verdaderas y pertinentes...».

7. Este Tribunal considera que la circunstancia de que la normativa anterior al RDL 4/2000 señalara a la función mediadora inmobiliaria como propia de los API no equivale a que fuera exclusiva de éstos. La palabra «propia» no significa, en este caso, «exclusiva» sino «característica». Es decir, la mediación en el mercado inmobiliario era y es característica de los API, pero no exclusiva. Con relación a que el título API fuera y siga siendo el único título oficial para intermediar en el mercado inmobiliario, es preciso señalar que, a los efectos que nos ocupan, tal cuestión resulta completamente irrelevante, pues la realidad es que la normativa —la anterior y la actual— lo que no hace en ningún momento es impedir que quienes carezcan de título oficial puedan realizar la mencionada actividad intermediaria. Por eso, las Sentencias de diversos Tribunales, que son sometidas a la consideración de éste, no constituyen prueba alguna en favor de interpretar como lícito el comportamiento de las entidades imputadas. Ello con independencia de que, por otra parte, el bien jurídico cuya defensa corresponde a este Tribunal es el orden público económico al que sirve la libre competencia, que se ve severamente dañado por la errónea interpretación que, de la supuesta «propiedad» de la actividad mediadora de los APIS señalada en la antigua normativa, han venido haciendo algunos de sus Colegios.
8. Es decir, publicar anuncios como los que son materia de este expediente, que presentan como cierta —no siéndolo— la exclusividad o reserva de funciones para quienes tengan el título API, menoscaban la credibilidad de los demás profesionales que legítimamente intermedian en el mercado inmobiliario, lo cual constituye un acto de engaño y denigración, encuadrable entre los que prohíbe la LCD en sus arts. 7 y 9, respectivamente.
9. Pero todo esto no es nuevo para los COAPI, que han visto publicadas en el BOE y en Prensa la parte dispositiva de varias Resoluciones de este Tribunal sobre asuntos análogos al que es objeto de este expediente, todas en la misma dirección. Así, por ejemplo, la Resolución de 28 de julio de 1998 (expte. 405/97) —confirmada por la Audiencia Nacional mediante Sentencia de 28 de marzo de 2001— declaró que los COAPI de Aragón y Soria habían contravenido la LCD publicando «anuncios que incluyen manifestaciones falsas y susceptibles de inducir a error al público, al afirmar su exclusividad en la mediación inmobiliaria, así como denigrantes, con el objetivo de eliminar del mercado de mediación inmobiliaria de Aragón y Soria a los operadores que no fuesen Agentes de la Propiedad Inmobiliaria...». En posterior Resolución, ya citada en el AH 2, de 19 de noviembre de 1998 (expte. 357/95) este Tribunal declaró que, al haber publicado anuncios

del tenor de los que hoy se enjuician, los COAPI de Álava, Badajoz, Guipúzcoa (hoy expedientada de nuevo), Huelva, La Rioja, La Coruña (también ahora, de nuevo, expedientada), Las Palmas de Gran Canaria, Madrid, Santa Cruz de Tenerife, Tarragona y Vizcaya (también expedientada hoy) vulneraban los arts 7 y 9 LCD. El 9 de marzo de 2001 este Tribunal, una vez más, dictó Resolución (expte. 485/00) en la que declaró que el COAPI de Murcia había infringido los arts. 7 y 9 de la LCD por haber publicado manifestaciones análogas a las que son objeto del presente expediente. Aún se omiten otras análogas por ser muy recientes.

En conclusión, este Tribunal ha de advenir la imputación del Servicio según la cual los anuncios publicados vulneran los arts. 7 y 9 LCD.

10. Reconocida la vulneración por los imputados de los arts. 7 y 9 LCD, queda que este Tribunal se pronuncie acerca de las circunstancias concurrentes con los actos desleales para ver si éstos distorsionan gravemente las condiciones de competencia en el mercado afectando al interés público.

El Servicio razona en su Informe que la gran sustituibilidad entre profesionales que existe en el mercado de la intermediación inmobiliaria implica que anuncios como los que hoy se enjuician alteran significativamente el funcionamiento competitivo de este mercado, afectando al interés público al poner en peligro las condiciones de competencia en el mismo.

El Tribunal considera impecable este razonamiento a la luz del análisis económico y de la mera atenta observación por cualquier persona imparcial: para alguien del común que desee comprar o vender algún inmueble, le resulta indiferente si el intermediario tiene titulación oficial o no, por lo que la sustituibilidad es alta, pero si se le dice —sin réplica eficaz— en un anuncio de prensa o de Internet que hay que tener cuidado de a quién se acude porque los serios son unos determinados y los demás son intrusos, la alteración del funcionamiento competitivo del mercado llegará a ser significativa, aunque resulte de imposible medida tal incidencia. Por eso no puede aceptarse, como descargo, la alegación de algún imputado según la cual no ha resultado probado que la publicidad enjuiciada haya tenido efectos directos o indirectos en el funcionamiento del mercado. Se ha hecho para que los tenga y los ha tenido aunque no se haya podido determinar cuantitativamente su importe. Eso es algo muy normal en los hechos económicos, que no por ello quedan desvirtuados.

Es decir, el Tribunal ha de considerar acertada la apreciación del Servicio según la cual los hechos probados, desleales por vulnerar los arts. 7 y 9 LCD, son de los prohibidos por el art. 7 LDC, por lo que procede declararlo así e imponer a sus autores las correspondientes sanciones y la publicación a costa de ellos de la parte dispositiva de esta Resolución.

11. Las sanciones que puede imponer el Tribunal de Defensa de la Competencia se regulan en la sección segunda del Capítulo I del Título I de la LDC, que distingue, a los efectos que ahora interesa, entre intimaciones y multas sancionadoras.

En cuanto a las intimaciones, el art. 9 LDC establece que quienes realicen conductas prohibidas podrán ser requeridos por el Tribunal de Defensa de la Competencia para que cesen en los mismos y, en su caso, obligados a la remoción de sus efectos.

Por lo que se refiere a las multas sancionadoras, el art. 10 LDC determina que el Tribunal podrá imponer a las empresas que, deliberadamente o por negligencia, infrinjan los arts 1, 6 y 7 LDC multas de hasta 150 millones de pesetas, cuantía que podrá ser incrementada hasta el 10 por ciento del volumen de ventas correspondiente al ejercicio económico inmediatamente anterior a la Resolución del Tribunal.

12. La cuantía de las sanciones se fijará, según dicho art. 10, atendiendo a la importancia de la infracción, para lo cual se tendrá en cuenta: a) La modalidad y alcance de la restricción de la competencia. b) La dimensión del mercado afectado. c) La cuota de mercado de la empresa correspondiente. d) El efecto de la restricción de la competencia sobre los competidores, efectivos o potenciales, sobre otras partes en el proceso económico y sobre los consumidores y usuarios. e) La duración de la restricción de la competencia. f) La reiteración en la realización de las conductas prohibidas.
13. En el presente caso, el Tribunal considera que debe intimar para el cese de la conducta y también multar, porque la actitud deliberada que ha guiado el comportamiento ilícito de los COAPI imputados en este expediente no ofrece ninguna duda.
14. Por lo que se refiere a la determinación de la cuantía de la sanción, el Tribunal ha atendido a la importancia de la infracción y, teniendo en cuenta los criterios que establece el art. 10 LDC, considera que procede imponer a cada COAPI infractor una sanción de 75.000 euros.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación, este Tribunal

HA RESUELTO

- Primero.-** Declarar la comisión por los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares, Barcelona, La Coruña, Guipúzcoa, Navarra y Vizcaya de conductas de las prohibidas por el art. 7 de la Ley de Defensa de la Competencia consistentes en haber vulnerado los arts. 7 y 9 de la Ley de Competencia Desleal mediante la publicación de anuncios que constituyen actos de engaño y denigración, con afectación del interés público, mediante los que se induce al público a creer que los servicios de intermediación inmobiliaria de los Agentes colegiados son más fiables que los que prestan otros intermediarios capacitados legalmente que actúan en el mismo mercado.
- Segundo.-** Intimar a los citados Colegios para que, en lo sucesivo, se abstengan de conductas semejantes.
- Tercero.-** Imponer a cada uno de los Colegios infractores una multa sancionadora de 75.000 euros.
- Cuarto.-** Imponer a cada uno de los Colegios infractores la obligación de publicar, en el plazo de dos meses, a su costa, de la parte dispositiva de esta Resolución en el BOE y en la sección inmobiliaria del diario de mayor circulación de la provincia respectiva.
- Quinto.-** Imponer a cada uno de los Colegios infractores una multa coercitiva de 500 euros por cada día de retraso en el cumplimiento de cada una de las obligaciones de publicación.

Comuníquese esta Resolución al Servicio de Defensa de la Competencia y notifíquese a los interesados, haciéndoles saber que la misma agota la vía administrativa y que, por tanto, no cabe recurso en esta vía, siendo sólo susceptible de recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de esta Resolución.