



Victor Gallardo Sanchez, Secretario

(3) on

Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de
Audiencia Nacional. Queda en el recurso n.º 390/01
siguiente:

AUDIENCIA NACIONAL

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Sección Sexta

RECURSO NÚM: 390/2001

PONENTE: Ilmo Sr.D. Santiago Soldevila Fragoso.

SENTENCIA NÚM:

Ilmos Sres.:

Presidente:

D^a Margarita Robles Fernández.

Magistrados:

D^a Mercedes Pedráz Calvo

D^o José María del Riego Valledor

D^o Santiago Soldevila Fragoso

D^a Concepción Mónica Montero Elena

En la Villa de Madrid, a 13 de julio de 2004.

VISTO, en nombre de Su Majestad el Rey, por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, de la Audiencia Nacional, el recurso n.º 390/2001, seguido a instancia del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia, representado por el Procurador D. Jesús Jenaro Tejada, con asistencia letrada, y como Administración demandada la General del Estado, actuando en su representación y defensa la Abogacía del Estado. Ha comparecido, en calidad de codemandada la Asociación Española de Altos Estudios Inmobiliarios y Financieros con asistencia letrada y representada por el Procurador D. Pedro A. González Sánchez. El recurso versó sobre impugnación de Resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia

(TDC), la cuantía se estimó indeterminada, e intervino como ponente el Magistrado Don Santiago Soldevila Fragoso. La presente Sentencia se dicta con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO:- En fecha 9 de marzo de 2001, en el seno de un procedimiento seguido contra la recurrente por presuntas conductas prohibidas, se dictó por parte del Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia (TDC), en cuya parte dispositiva, se dispone: “

1º. Declarar acreditada la realización de una práctica restrictiva de la competencia prohibida por el art. 7 de la Ley 16/1989, consistente en la publicación de ciertas declaraciones y un anuncio que incluyen manifestaciones falsas y susceptibles de inducir a error al público así como denigrantes para los demás operadores que no son Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, perturbando gravemente la estructura del mercado y afectando al interés público al obstaculizar la existencia de una competencia suficiente en el mismo.

2º. Intimar al autor de la práctica reseñada a que en lo sucesivo se abstenga de adoptar decisiones semejantes.

3º. Imponer al citado Colegio una multa de 1 millón de pesetas.

4º. Ordenar la publicación de la parte dispositiva de esta Resolución a costa de la Asociación de autoescuelas de en el BOE y en los mismos diarios donde su publicaron las conductas objeto de este expediente.

En la resolución impugnada se declaran probadas la realización, entre otras en el mismo sentido, de las siguientes manifestaciones:

a) Declaraciones del Presidente del Colegio a “La Opinión” de Murcia el 9 de abril de 1999: para operar en el mercado de las transacciones inmobiliarias hace falta una titulación de grado medio y aprobar el examen que convoca el Ministerio de Fomento por lo que quienes no tengan estos dos requisitos no pueden ejercer porque incurrirían en un delito de usurpación de funciones....”quienes se han convertido en gestores inmobiliarios son víctimas de una publicidad engañosa de academias que venden un título ya que para ejercer como agente de la propiedad es preciso tener unos niveles de cualificación, preparación y estudios que no tiene un



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

gestor, con mis respetos a todos ellos, pero no tienen facultades para ejercer como tales...”

b) Declaraciones del Presidente del Colegio a “La Verdad” de Murcia el 11 y 13 de abril de 1999: como fácilmente puede constatarse, el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria o otorga el estado tras unas pruebas severas dada la necesidad de que las transacciones inmobiliarias sean intervenidas por personas con una preparación sólida. Este Colegio publicará próximamente desde estas páginas, algunos datos para el conocimiento público en general sobre otras titulaciones que afirman capacitar para el desarrollo de la actividad de intermediación inmobiliaria y que frecuentemente no tiene tras de sí, sino unas motivaciones puramente lucrativas. A continuación publica una lista de todos los API colegiados en la Región de Murcia agrupados por poblaciones”.

SEGUNDO:- Por la representación del actor se interpuso recurso Contencioso-Administrativo, formalizando demanda con la súplica de que se dictara sentencia declarando la nulidad del acto recurrido por no ser conforme a derecho. La fundamentación jurídica de la demanda se basó en las siguientes consideraciones:

- 1) Falta de prueba sobre la participación del Colegio recurrente en la emisión de las opiniones publicadas en la prensa. Los artículos publicados sólo son imputables a los autores de los mismos.
- 2) Niega la existencia de prácticas contrarias a la libre competencia imputables al Colegio recurrente. En cualquier caso los artículos se limitaron a denunciar hechos esencialmente ciertos.
- 3) En relación a los anuncios publicados en “La Verdad” y “La Revista Casas de Murcia”, únicos emitidos por el Colegio, manifiesta que se limitan a realizar una publicidad positiva, subrayando los requisitos exigidos para actuar como Agente de la Propiedad Inmobiliaria. No se realizan manifestaciones denigratorias contra terceras personas determinadas. No se ha vulnerado el interés público ni han afectado al mercado nacional de forma sensible.

TERCERO:- La Administración demandada contestó a la demanda oponiéndose a ella con la súplica de que se dicte sentencia, bien inadmitiendo, bien desestimando el recurso y declarando ajustada a derecho la resolución recurrida. Para sostener esta pretensión se alegó lo siguiente: Resulta plenamente acreditada la existencia de las declaraciones en los medios de comunicación, y no consta que haya hecho efectivo el derecho



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

de rectificación. Las declaraciones efectuadas encajan plenamente en el art. 7 de la Ley 16/1989

CUARTO:- D. Pedro Antonio González Sánchez, en la representación que ostenta, solicitó la confirmación del acto impugnado por entender que el Colegio recurrente era autor de la conducta prohibida y en cualquier caso no exigió la rectificación de una información que denigraba a la recurrente y le favorecía comercialmente. Los hechos denunciados constituyen una conducta prohibida, pues atribuyen de forma exclusiva a los API las funciones de mediación inmobiliaria, afectando a la competencia, acusando de intrusos a los que no ostentan esa titulación. Se infringe el art. 7 de la Ley 16/1989 por concurrir los requisitos exigidos para ello.

QUINTO:- Practicada la prueba declarada pertinente, se acordó en sustitución de la vista el trámite de conclusiones que fue evacuado por las partes.

SEXTO:- Señalado el día 13 de julio de 2004 para la votación y fallo ésta tuvo lugar en la reunión del Tribunal señalada al efecto.

SÉPTIMO: Aparecen observadas las formalidades de tramitación que son las del procedimiento ordinario.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: En esencia son dos las cuestiones que se plantean en el presente proceso: a) la relativa a denunciada vulneración del derecho a la presunción de inocencia del Colegio recurrente al que se le imputan las declaraciones lesivas de la libre competencia, y b) La valoración de las declaraciones y su incidencia en el régimen de la libre competencia.

SEGUNDO: En relación a la primera de las cuestiones planteadas debemos concluir con la resolución impugnada que no se ha vulnerado el derecho invocado. En primer lugar por que es el propio Presidente de Colegio el que realiza unas declaraciones que en sí mismo son contrarias a la libre competencia como se desarrollará a continuación; por otra parte, y en relación a las otras declaraciones que no aparecen realizadas directamente por el Colegio solo cabe decir que están en la misma línea que las efectuadas por el Presidente y son el reflejo de un periodismo neutral en el que el medio informativo no expresa una opinión propia sino que se limita a transmitir la información que le es proporcionada y que en ningún caso ha



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

sido desmentida por el propio Colegio, conducta que sería exigible del mismo dada la gravedad de las afirmaciones. Por otra parte, en la demanda se hace referencia a las mismas con el comentario de que se limitan a reproducir hechos que se reputan ciertos lo que pone en evidencia de forma aún más clara, si cabe, la autoría de las mismas en la medida en que son expresamente asumidas por el Colegio.

TERCERO: En relación con la segunda cuestión, este tribunal ha tenido ya la ocasión de pronunciarse sobre el alcance de ese tipo de declaraciones en relación al mismo tema suscitado en otras Comunidades Autónomas. Así en la SAN de 14 de abril de 2002 rec. nº 63/1999, o en la más reciente de 28 de marzo de 2001 rec. nº 1472/1998, de forma expresa calificábamos de falsos los anuncios o manifestaciones del Colegio en el sentido de que existía una exclusividad legal en favor de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria para la intermediación, y ello de acuerdo con lo dispuesto de forma unánime por la jurisprudencia del TS (STS de 3 de octubre de 1999). En estas circunstancias la publicación de anuncios aludiendo a una exclusividad legal inexistente supone la intención de excluir del mercado de los demás competidores en los términos previstos en el art. 7 de la LDC, cifrando el falseamiento de la competencia en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma afectada.

CUARTO: No se aprecian méritos que determinen un especial pronunciamiento sobre costas, conforme a los criterios contenidos en el art. 131 de la LJCA.

Vistos los preceptos citados por las partes y demás de pertinente y general aplicación, venimos a pronunciar el siguiente

FALLO

Desestimamos el recurso interpuesto y confirmamos el acto impugnado. Sin costas. Así por ésta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

El anteriormente relacionado concuerda bien y fielmente con su original al que me remito en caso necesario, y en prueba de ello expido a presente en Madrid, a 14 - Julio - 2004