

**RESOLUCIÓN**  
**(Expte. S/0359/11, ATASA)**

**Consejo**

D. Joaquín García Bernaldo de Quirós, Presidente  
D<sup>a</sup>. Pilar Sánchez Núñez, Vicepresidente  
D. Julio Costas Comesaña, Consejero  
D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Jesús González López, Consejera  
D<sup>a</sup>. Inmaculada Gutiérrez Carrizo, Consejera  
D. Luis Díez Martín, Consejero

En Madrid, a 20 de marzo de 2013.

El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia (el Consejo), con la composición expresada y siendo Ponente el Consejero D. Luis Díez Martín, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente S/0359/11, ATASA, incoado por la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia (DI) contra la ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA), por prácticas restrictivas de la competencia prohibidas en el artículo 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC).

**ANTECEDENTES DE HECHO**

1. Con fecha 16 de junio de 2011, en virtud de lo dispuesto en la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Coordinación del Estado y las Comunidades Autónomas en materia de Defensa de la Competencia, tuvo entrada en la Comisión Nacional de la Competencia (CNC) escrito de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, por el que se adjuntaba copia del documento "Baremo de honorarios orientativos para las valoraciones a instancias de registros mercantiles, agencias tributarias, juzgados" elaborado el 11 de enero de 2010 por ATASA. En dicho documento se recogen honorarios orientativos mínimos para la valoración de bienes inmuebles, empresas, fusiones, adquisiciones, acciones, maquinaria, mobiliario e inmuebles especiales.
2. Con fecha 22 de septiembre de 2011, la Dirección de Investigación acordó la incoación de expediente sancionador contra ATASA por considerar que existen indicios racionales de la comisión, por parte de esta asociación, de una

infracción del artículo 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC) consistente en una conducta colusoria de fijación de precios y/o de otras condiciones comerciales o de servicio en la prestación de servicios profesionales de tasación. El acuerdo de incoación fue notificado a la asociación interesada (folios 6-10).

3. Los días 7 y 8 de noviembre de 2011 la Dirección de Investigación (DI) realizó una inspección en la sede de ATASA en Madrid de la que se levantó la correspondiente acta (folios 22-42). ATASA entregó a los inspectores unas manifestaciones que fueron incorporados a la documentación recogida (folios 159-165).
4. Con fecha 10 de enero de 2012, la DI acordó incorporar al expediente determinados documentos en formato papel recabados en la inspección realizada y devolver aquellos no incorporados. El acuerdo de incorporación fue notificado a ATASA el 10 de enero (folios 174-379).
5. Con fecha 17 de enero de 2012, tuvo entrada en la CNC escrito de ATASA remitiendo claves de acceso a la base de datos Besdatasa y solicitando la confidencialidad de las mismas así como de la información que pudiera obtenerse de dicha base (folios 380-381). Con fecha 18 de enero, la DI acordó la confidencialidad de las claves, que fue notificada a ATASA en la misma fecha (folios 382-384).
6. Con fecha 23 de enero de 2012, tuvo entrada en la CNC escrito de ATASA en el que solicita la declaración de confidencialidad de determinados documentos en formato papel incorporados al expediente (folios 387-389), que fue acordada por la DI el 30 de enero (folio 391).
7. Con fecha 22 de febrero de 2012, la DI acordó incorporar al expediente determinada documentación en formato electrónico recabada en la inspección realizada, lo que fue notificado a la asociación en la misma fecha (folios 392-783).
8. Con fecha 5 de marzo de 2012 tuvo entrada en la CNC escrito de ATASA en el que indica que se reserva la posibilidad de solicitar la confidencialidad de algún documento en caso de que se persone algún interesado distinto de ATASA o alguno de sus asociados en un momento posterior y solicita se le faciliten algunos correos electrónicos incorporados al expediente que no han logrado localizar en el DVD grabado durante la inspección (folios 813-815). Dicha documentación se les facilita con fecha 7 de marzo. Asimismo, se procede a la devolución del dicho DVD (folios 840-843).
9. Con fecha 5 de marzo de 2012, se incorpora en el expediente determinada documentación obtenida de internet y de la intranet de ATASA (folios 816-837).
10. Con fecha 28 de marzo de 2012, se incorpora en el expediente determinada documentación obtenida de internet (folios 864-886).
11. Con fecha 28 de febrero de 2012, la DI acordó solicitar a ATASA información sobre las sugerencias de tipos y márgenes tipificados en la Orden

ECO/805/2003 y realizada mensualmente por la asociación a sus asociadas, solicitud que le fue notificada al día siguiente (folios 801-807). La contestación de ATASA tuvo entrada el día 16 de marzo (folios 849-854).

12. Con fecha 29 de febrero de 2012, la DI acordó solicitar a la Subdirección General de Legislación y Política Financiera información sobre las razones que justifican el establecimiento, con carácter de mínimos, de primas de riesgo y márgenes de beneficio del promotor tipificados en la Orden citada en el párrafo anterior. La solicitud fue notificada el 1 de marzo (folios 808-810).
13. Con fecha 27 de marzo de 2012, la DI acordó solicitar a la Dirección General de Supervisión del Banco de España información sobre tasaciones realizadas por método técnico de valoración así como tasaciones realizadas para Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados. La solicitud fue notificada el 28 de marzo (folios 887-888), habiéndose recibido la respuesta el día 17 de abril (folios 891-896).
14. Con fecha 7 de mayo de 2012 la DI formula el Pliego de Concreción de Hechos (PCH), que se notifica ese mismo día. Las alegaciones al PCH tuvieron entrada en la CNC el día 6 de junio de 2012 (folios 1526-1563).
15. Con fecha 8 de mayo de 2012, se requirió a ATASA que remitiese a sus asociados solicitud de información sobre su volumen de negocio para que la aportaran directamente a la Dirección de Investigación (folios 981-983), recibiendo la información solicitada entre los días 11 y 28 de mayo de 2012 (folios 1009-1035; 1038-1048; 1479; 1490-1492; 1498-1518).
16. Con fecha 8 de mayo de 2012, se requirió a Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, S.A. (folios 975-977), Sociedad de Tasación, S.A. (folios 988-990) y TINSA (folios 995-997) información sobre su volumen de negocio que fue aportada por Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, S.A el día 22 de mayo (folios 1036-1037), por TINSA el día 24 de mayo (folios 1480-1489) y por Sociedad de Tasación, S.A. el día 25 de mayo (folios 1493-1497).
17. Con fecha 23 de mayo de 2012 tuvo entrada en la CNC escrito de ATASA, proponiendo la terminación convencional del procedimiento en curso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52 de la LDC y 39 del Reglamento de Defensa de la Competencia, aprobado por Real Decreto 261/08, de 22 de febrero (RDC) (folios 1049-1478). En su escrito ATASA también acompaña las líneas generales de lo que sería su propuesta de compromisos con el objeto de cesar en las conductas imputadas.
18. Con fecha 31 de mayo de 2012 la DI comunicó a ATASA la no iniciación de las actuaciones tendentes a la terminación convencional por considerar que las conductas investigadas, por su propia naturaleza, se agotan en sí mismas, lo que impide acordar el inicio de la terminación convencional, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 23 de la Comunicación sobre terminación convencional de expedientes sancionadores publicada por la CNC.

19. Con fecha 7 de junio de 2012, tuvo entrada en la CNC información de la Subdirección General de Legislación y Política Financiera en respuesta a la solicitud realizada por la Dirección de Investigación con fecha 29 de febrero de 2012 (folios 1564-1566).
20. Con fecha 11 de junio de 2012, se requirió a la Dirección General de Supervisión del Banco de España información sobre las sugerencias de tipo de actualización realizadas por ATASA a sus asociados (folios 1573-1575), recibándose la información solicitada el día 9 de julio (folios 1578-1579).
21. Con fecha 10 de julio de 2012 se procedió al cierre de la fase de instrucción que se notificó el mismo día (folios 1580-1582).
22. Con fecha 18 de julio de 2012, la DI formuló su Propuesta de Resolución (PR) que notificó a ATASA el mismo día.
23. Con fecha 10 de agosto de 2012 se recibieron en la CNC las alegaciones de ATASA a la PR. Asimismo, a lo largo del mes de agosto y primeros días de septiembre, han tenido entrada en la CNC varios escritos de miembros de ATASA declarando no haber aplicado baremos de honorarios orientativos (folios confidenciales 1688 a 1691 y 1734 a 1774).
24. Con fecha 5 de septiembre de 2012 la DI elevó su Informe y Propuesta de Resolución al Consejo.
25. El Consejo terminó de deliberar y falló el presente expediente en su sesión de 13 de marzo de 2013.
26. Es interesada en este expediente la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

## HECHOS ACREDITADOS

### 1.- LAS PARTES:

La descripción contenida en el PCH respecto de la asociación afectada por el presente expediente sancionador es la siguiente:

La **ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)** es una institución sin ánimo de lucro fundada en 1985 y constituida por las principales empresas del sector. A fecha 7-11-2011, los 36 miembros de ATASA (folios 901-907) quedan reflejados en la tabla siguiente:

TABLA 1: SOCIOS DE ATASA A 7-11-2011	
Afes Técnicas Tasación (Afes)	LKS Tasaciones (LKS)
Alia Tasaciones (Alia)	Murciana de Tasaciones (Mutasa)
Arco Valoraciones (Arco)	Servicios Vascos de Tasaciones (Servatas)
Arquitasa Soc.Tasac. Col Arquit España (Arquitasa)	Tasaciones Andaluzas (Tasa)
Arquitectura y Tasaciones (Artasa)	Tasaciones Bienes del Mediterráneo (Tabimed)
Asevasa Asesoramiento y Valoraciones (Asevasa)	Tasaciones Hipotecarias Renta (Thirsa)
Collectiu d'Arquitectes Taxadors (Catsa)	Tasaciones Hipotecarias (TH)
Compañía de Medios y Servicios de Tasación (CMS)	Tasaciones Madrid (Tasamadrid)
Ebrotasa (Ebrotasa)	Tasaciones y Consultoría (Tycsa)
Eurovaloraciones (Euroval)	Tasaciones y Valoraciones Galicia (TasaGalicia)
Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias (GTI)	Tasalia Sociedad de Tasación (Tasalia)
Gestión de Valoraciones y Tasaciones (Gesvalt)	Tasasur Sociedad de Tasaciones (Tasasur)
Global Gestión de Tasaciones (Global)	Tasibérica (Tasibérica)
Ibertasa (Ibertasa)	Técnicos en Tasación (Tecnitasa)
Inmoseguros Tasación (Inmoseguros)	Tecglen Tasaciones (Tecglen)
Inta (Inta)	Valoraciones Mediterráneo (Valmesa)
Internacional Transacciones y Servicios (Intraser)	Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias (VTH)
Krata (Krata)	Valtecnic
Fuente: ATASA	

Hasta julio de 2011 formaron también parte de ATASA las sociedades Tasaciones Inmobiliarias S.A. (TINSA), Sociedad de Tasación S.A. (ST) y Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas S.A. (SIVASA) (folios 766-769).

Respecto al grado de representatividad de los socios de ATASA en el sector de la tasación, la asociación indicó en el marco de la inspección realizada que es de alrededor de un 60% después de la salida de la asociación (al margen de los tres miembros citados en el párrafo anterior, habría salido de ATASA la empresa Tasabalea y se habría incorporado Tasalia Sociedad de Tasación que en 2009 no formaba parte de la misma) de algunos socios (folio 36). En invierno de 2009, según información publicada en el nº 36 de la revista de ATASA, el número de miembros de la asociación se elevaba a 39 miembros (folio 800), que, a su juicio, representaba al 95% del sector (folio 796).

Los órganos de gobierno y administración de ATASA son:

- La Asamblea General: órgano soberano de la asociación de la que forman parte todos los asociados. Se reúne al menos dos veces al año y sus acuerdos son obligatorios para todos sus miembros. En el marco de la inspección realizada, ATASA manifestó que habitualmente la Asamblea General se reúne tres veces al año (folio 36).

- La Junta Directiva: órgano de gobierno y administración de la asociación. Está integrada por un mínimo de 5 y un máximo de 9 socios de pleno derecho. La duración del mandato de cada miembro es de 4 años. En el marco de la inspección realizada, ATASA manifestó que habitualmente la Junta Directiva se reúne entre siete y ocho veces al año (folio 36).

Junto a los órganos de gobierno, existen en ATASA dos tipos de comisiones, permanentes y ad hoc. Las permanentes son aquellas que, por su importancia

estratégica y vocación de permanencia, resulten necesarias para el desarrollo de los objetivos a largo plazo de ATASA y deben reunirse cuando se justifique su conveniencia y por lo menos una vez al año. Las comisiones ad hoc, por su parte, son aquellas que, resultando de importancia para los objetivos de ATASA, sólo requieren reunirse de manera puntual, con vocación de estar limitadas en su duración (folio 154).

Las comisiones permanentes son las siguientes:

- Técnica y Estadística. Entre sus objetivos destacan el fomento del intercambio de información y experiencias técnicas entre los asociados; el análisis y propuesta de soluciones a las cuestiones técnicas que requieran su estudio e interpretación y el estudio e interpretación de la normativa técnica de aplicación en el sector de la valoración (folios 155; 347).

- Conducta, conciliación y arbitraje. Entre sus objetivos destacan el fomento de medidas que mejoren la relación entre los miembros de la asociación y de éstos con terceros; tramitación de expedientes de conducta y/o conciliación (folio 155).

- Formación. Entre sus objetivos se cuenta el fomento de la formación profesional entre los asociados, del intercambio de información y experiencias formativas y de investigación entre los asociados y de la planificación y propuesta de cursos dentro y fuera de la asociación (folios 36; 156).

- Relaciones institucionales. Tiene por objeto, entre otros, las relaciones con los órganos reguladores/supervisores (AEAT, Banco de España, CNMV, Dirección General del Tesoro, etc.), las relaciones con otras asociaciones tanto españolas como internacionales así como el fomento del prestigio y representación de ATASA, de sus asociados y del sector español de sociedades de valoración en general (folios 36 y 155).

## **2.- EL SECTOR AFECTADO**

Con respecto al sector en que se desarrolla la conducta analizada, la DI realiza la siguiente descripción en el PCH:

### **Marco legal**

*(22) La actividad de tasación, para determinadas finalidades, es una actividad regulada al objeto de lograr una adecuada calidad de las valoraciones efectuadas y, así, potenciar la seguridad del inversor o asegurado. Las principales disposiciones aplicables son las siguientes:*

#### *Sociedades y servicios de tasación*

*(23) Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. Aspectos relevantes a efectos del expediente quedan recogidos en los párrafos siguientes.*

*(24) La homologación de las sociedades de tasación y servicios de tasación de entidades de crédito es preceptiva para que las valoraciones de bienes inmuebles que realicen puedan:*

- a) *Servir de garantía hipotecaria de préstamos según normativa reguladora del mercado hipotecario.*
  - b) *Servir de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigidas en normativa sobre seguro privado.*
  - c) *Formar parte del patrimonio de las instituciones colectivas inmobiliarias.*
  - d) *Formar parte del patrimonio de los fondos de pensiones.*
  - e) *Cualquier otra en que la normativa exija que la valoración sea realizada por sociedad o servicio de tasación.*
- (25) *El Banco de España es competente para la homologación e inscripción de sociedades y servicios en el Registro especial correspondiente.*
- (26) *Las sociedades de tasación y servicios de tasación de entidades de crédito deben cumplir, para obtener y conservar la homologación, con varios requisitos entre los que se encuentran el de disponer de una organización con los medios técnicos y personales y los mecanismos de control interno necesarios para asegurar tanto un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario como el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables. En cuanto al personal, deben contar al menos con tres profesionales vinculados: profesionales con una experiencia mínima de 3 años en la actividad de tasación que hayan celebrado con la sociedad de tasación o la entidad de crédito un contrato con la finalidad de garantizar la efectividad de los mecanismos de control interno anteriores.*
- (27) *Los servicios de tasación de entidades de crédito sólo podrán valorar dentro del ámbito del mercado hipotecario y siempre que los bienes inmuebles a valorar sirvan de garantía hipotecaria a aquellas operaciones realizadas por sociedades que formen parte de su grupo.*
- (28) *La supervisión de los servicios y sociedades de tasación corresponde al Banco de España, a la Dirección General de Seguros y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.*
- (29) *La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario establece los requisitos específicos que deben cumplir las sociedades de tasación que presten servicios a entidades de crédito de su mismo grupo o cuyos ingresos totales procedan de una entidad de crédito y establece, asimismo, la obligación de comunicación al Banco de España de la adquisición de una participación significativa en una sociedad de tasación.*
- Valoración de inmuebles
- (30) *Orden Ministerial ECO/805/2003 (modificada por las órdenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero), de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinadas finalidades financieras. Aspectos*

relevantes a efectos del expediente quedan recogidos en los párrafos siguientes.

(31) Esta Orden será de aplicación siempre que el valor de la tasación se utilice para alguna de las siguientes **finalidades**: garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios; cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en la normativa sobre seguro privado; determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y determinación del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones (artículo 2).

(32) La tasación se realizará de acuerdo con los siguientes **principios**: anticipación, finalidad, mayor y mejor uso, probabilidad, proporcionalidad, prudencia, sustitución, temporalidad, transparencia y valor residual (artículo 3).

(33) Los **métodos técnicos** de valoración son:

- De **coste**: para valoración de edificios y elementos de edificios. Se obtiene el valor de reemplazamiento sumando el valor del terreno, el coste de la edificación o rehabilitación y los gastos de reemplazamiento (arts. 17 a 19).
- De **comparación**: para valoración de inmuebles siempre que se cumplan una serie de requisitos y del derecho de superficie y concesiones administrativas en determinadas circunstancias (arts. 20 a 23).
- De **actualización de rentas**: para valoración de inmuebles susceptibles de producir rentas y determinados derechos reales salvo opciones de compra siempre que se cumplan algunos requisitos (arts. 24 a 33). El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido y se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor reversión}}{(1+i)^n} = VA$$

VA= valor actual

$E_j$  = Importe cobros imputables al inmueble en momento  $j$ ;  $S_k$  = Importe pagos previstos en momento  $k$

$t_j$  = Nº períodos tiempo que debe transcurrir desde momento valoración hasta que se produzca el correspondiente  $E_j$

$t_k$  = Nº períodos tiempo desde momento valoración hasta que se produzca el correspondiente  $S_k$

$i$  = tipo de actualización elegido correspondiente a duración cada uno de períodos de tiempo considerados

$n$  = Nº períodos de tiempo desde tasación hasta final período estimación ingresos esperados

El valor de reversión se realiza en función del tipo de inmueble objeto de valoración y será el valor al final de la vida útil del terreno, el valor previsible del inmueble al final del contrato o el valor de remplazamiento al finalizar la explotación (artículo 31). Por su parte, para determinar el tipo de actualización se adoptará "un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión (...) que debe ser similar al que esté utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto



inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada (...). El tipo de interés nominal “no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años”. (...). “La entidad tasadora justificará debidamente el tipo de interés elegido, destacando el **diferencial positivo** aplicado respecto a la rentabilidad media mencionada en el párrafo anterior, y en especial, la inflación esperada y demás medios de corrección utilizados para obtener un tipo real” (artículo 32).

- **Residual:** a) dinámico (inversiones con valores esperados) para valoración de terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificadas, y edificios en proyecto, construcción o rehabilitación; b) estático (inversiones con valores actuales) para solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año y solares edificadas (arts. 34 a 42).

Especialmente relevante a efectos de este expediente es la fórmula de cálculo del valor residual tanto por el procedimiento dinámico como estático.

- Dinámico: el valor residual del inmueble objeto de valoración es la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$\sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} = F$$

F = Valor terreno o inmueble a rehabilitar

E<sub>j</sub> = Importe cobros previstos en momento j; S<sub>k</sub> = Importe pagos previstos en momento k

t<sub>j</sub> = N° períodos tiempo previsto desde momento valoración hasta que se produce cada uno de los cobros

t<sub>k</sub> = N° períodos tiempo previsto desde momento valoración hasta que se produce cada uno de los pagos

i = tipo de actualización correspondiente a duración cada uno de períodos de tiempo considerados

Se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. El tipo de actualización “i” (art. 38) se calcula sumando al tipo libre de riesgo (art. 38.2), la prima de riesgo (art.38.3). El tipo libre de riesgo es el **tipo de actualización** (art. 32, tipo de actualización en el método de actualización de rentas), tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja. La **prima de riesgo** “se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de inversión necesaria”.

- Estático: se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM * (1 - b) \sum C_i$$

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar; VM = Valor inmueble en la hipótesis de edificio terminado

b = margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno; C<sub>i</sub> = cada uno de los pagos necesarios considerados

**El margen de beneficio del promotor** (art. 41) “se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes”.

- (34) La disposición adicional sexta (añadida por la Orden de 2007 que, a su vez, deroga la disposición transitoria única de la Orden de 2003 que establecía primas de riesgo y márgenes de beneficio mínimos por un período de tres años, prorrogables, desde la entrada en vigor de la norma el 9 de octubre de 2003. La redacción de esta disposición adicional coincide en esencia con la de la disposición transitoria derogada) establece que las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que se indican a continuación o a las que resulten de su revisión (los criterios básicos de revisión son la evolución del mercado inmobiliario, los tipos de interés de la deuda pública a largo plazo, el índice de precios al consumo o cualquier otro valor que influya en su valor) por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, previo informe de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Cuando se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo y los márgenes sin financiación deberán ser modificados en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

TABLA 2: PRIMAS DE RIESGO Y MÁRGENES DE BENEFICIO		
Tipo de inmueble	Prima riesgo sin FA ni IRS	Margen sin FA ni IRS
Viviendas 1ª residencia	8	18
Viviendas 2ª residencia	12	24
Edificios de oficinas	10	21
Edificios comerciales	12	24
Edificios industriales	14	27
Plazas de aparcamiento	9	20
Hoteles	11	22
Residencias estudiantes y 3ª edad	12	24
Otros	12	24
FA: Financiación ajena; IRS: Impuesto sobre la renta de sociedades		
Fuente: Disposición adicional sexta Orden ECO/805/2003		

- (35) La disposición adicional tercera establece que las sociedades y servicios de tasación comunicarán al Banco de España información sobre las primas de riesgo y márgenes de beneficio a que se refieren los artículos 38.3 y 41 de esta Orden que vayan utilizando en su actividad, así como sobre cualquier

otro parámetro técnico de carácter general que vengan utilizando regularmente en su práctica profesional para la aplicación de los diferentes métodos de tasación, y que el Banco de España considere relevante en orden a asegurar el cumplimiento uniforme de la normativa de valoración. La información agregada resultante se comunicará a la DG de Seguros y Fondos de Pensiones y la CNMV y se distribuirá entre las propias entidades de tasación.

- (36) La disposición adicional segunda establece los mecanismos de control interno a los que se refiere el RD 775/1997 de los que deben disponer las sociedades y servicios de tasación, entre los que se encuentran, entre otros, bases de datos, metodología y manual de procedimiento en el que se indiquen los criterios concretos para aplicar las normas de valoración.
- (37) Circular 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España. En esta información se incluyen, entre otros: profesionales vinculados, accionistas, número de tasaciones realizadas, valor y distribución de las tasaciones, distribución de la clientela, finalidad de las tasaciones y parámetros técnicos. Entre los parámetros técnicos, se solicita, para cada tipo de inmueble y método de valoración, el número de tasaciones y su importe así como el valor de las distintas variables utilizadas.

En relación con el método residual dinámico, se solicita, además, el tipo libre de riesgo (art. 32 OM ECO/805/2003) nominal y la prima de riesgo (art. 38.3 de la orden anterior) sin/con financiación en puntos porcentuales. En el método residual estático, se solicita el margen de beneficio del promotor (art. 41 de la orden anterior) en puntos porcentuales y en el método de actualización, la tasa que mide la plusvalía/minusvalía del terreno, el diferencial positivo (art. 32 orden anterior) sobre la deuda en puntos porcentuales y la inflación esperada.

La circular contempla, en relación con la información sobre parámetros técnicos recibida, que se comunicará, una vez agregada, a la DG de Seguros y Fondos de Pensiones y a la CNMV y se distribuirá entre las propias sociedades y servicios de tasación.

#### Designación de peritos

- (38) Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. En su artículo 341.1 se dispone que “en el mes de enero de cada año se interesará de los distintos Colegios profesionales o, en su defecto, de entidades análogas, (...) el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos. La primera designación de cada lista se efectuará por sorteo realizado en presencia del Secretario Judicial, y a partir de ella se efectuarán las siguientes designaciones por orden correlativo”. En desarrollo de este artículo, la Instrucción 5/2001, de 19 de diciembre de 2001, del pleno del Consejo General del Poder Judicial, sobre remisión anual a los órganos jurisdiccionales de listas de profesionales para su designación judicial como

peritos establece en su párrafo primero que “a fin de que los órganos jurisdiccionales puedan disponer de los instrumentos necesarios para el más eficaz desempeño de su potestad jurisdiccional, en el mes de enero de cada año los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia procurarán que se encuentre a disposición de los distintos órganos jurisdiccionales de su demarcación territorial la relación oficial de profesionales colegiados o asociados que puedan actuar como peritos a instancia de parte, procurando que la relación sea única para cada profesión o actividad.

- (39) *Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. En su artículo 135.3 se indica que “cada administración tributaria competente solicitará en el mes de enero de cada año a los distintos colegios, asociaciones o corporaciones profesionales legalmente reconocidos el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos terceros. Elegido por sorteo público uno de cada lista, las designaciones se efectuarán por orden correlativo, teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o derechos a valorar. Cuando no exista colegio, asociación o corporación profesional competente por la naturaleza de los bienes o derechos a valorar o profesionales dispuestos a actuar como peritos terceros, se solicitará al Banco de España la designación de una sociedad de tasación inscrita en el correspondiente registro oficial”.*
- (40) *Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En el artículo 98.6 se indica que, en el caso de que la tasación del perito de la administración supere en unos determinados límites a la realizada por el interesado, “(...) se procederá por el delegado de Hacienda o por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, a designar por sorteo público un perito tercero de entre los colegiados o asociados que figuren en las listas remitidas por los colegios, asociaciones y corporaciones profesionales (...) o, en su caso, se interesará del Banco de España la designación de una sociedad de tasación inscrita en el correspondiente registro oficial (...)”.*
- (41) *Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En el artículo 121.5 se indica que, en el caso de que la tasación del perito de la administración supere en unos determinados límites a la realizada por el interesado, “(...) se procederá por el delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria o por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, a designar por sorteo público un perito tercero de entre los colegiados o asociados que figuren en las listas remitidas por los colegios, asociaciones o corporaciones profesionales (...) o, en su caso, se interesará del Banco de España la designación de una sociedad de tasación inscrita en el correspondiente registro oficial (...)”.*
- (42) *Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil. En el artículo 340 se indica que “(...) el Registrador designará, conforme a las normas que se dicten y, en ausencia de éstas, a*

su prudente arbitrio, un experto independiente entre las personas físicas o jurídicas que pertenezcan a profesión directamente relacionada con los bienes objeto de valoración o que se hallen específicamente dedicadas a valoraciones o peritaciones”.

### **El sector de la tasación**

- (43) *El sector económico en el que se encuadran las conductas investigadas en este expediente está constituido por los servicios de valoración de bienes, derechos y patrimonios. Se trata de un sector en el que el comportamiento del mercado inmobiliario y de la financiación hipotecaria resulta determinante. Por ello, tras un crecimiento elevado de la producción en la primera mitad de la década anterior, la actividad de las tasadoras inició su desaceleración en 2006, registrándose significativos retrocesos desde entonces. En la tabla 3 se presenta la evolución del número e importe de las tasaciones realizadas por las entidades registradas en el Banco de España en el período 2007-2010, según información publicada por dicha institución.*

TABLA 3: NÚMERO E IMPORTE DE TASACIONES								
	Número de tasaciones				Importe de las tasaciones			
	Miles		Estructura (%)		Importe (MM €)		Estructura (%)	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Bienes inmuebles	1.522,0	964,3	99,5	98,7	834,0	445,3	98,8	98,9
Terrenos total	73,5	64,0	4,8	6,5	179,3	109,4	21,2	24,3
Edificios completos	92,4	44,8	6,0	4,6	277,9	128,2	32,9	28,5
Elementos de edificios	1.347,8	848,6	88,1	86,8	346,8	183,9	41,1	40,8
Viviendas	1.161,9	666,6	75,9	68,2	306,3	152,9	36,3	33,9
Oficinas	10,3	8,6	0,7	0,9	5,7	5,0	0,7	1,1
Locales comerciales	69,1	51,9	4,5	5,3	25,5	17,6	3,0	3,9
<b>TOTAL</b>	<b>1.530,1</b>	<b>977,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>844,0</b>	<b>450,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Otras valoraciones	325,1	148,7						
Actualizaciones	107,1	84,6	32,9	56,9	173,7	137,1		
Patrimonios	2,5	5,9			6,2	13,9		

Fuente: Banco de España. Boletín Económico Julio-Agosto 2011 (folios 820-835).

- (44) *En la tabla 4 se presenta la distribución de las tasaciones según el peticionario o demandante en el mismo período y según la misma fuente.*

TABLA 4: TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO								
	Número de tasaciones				Importe de las tasaciones			
	Miles		Estructura (%)		Importe (MM €)		Estructura (%)	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Entidades de crédito	1353,8	806,8	88,5	82,6	621,3	287,1	73,6	63,7
Bancos	480,6	357	31,4	36,5	211,1	123,7	25,0	27,5
Cajas de Ahorro	729,9	378	47,7	38,7	367,5	144	43,5	32,0
Coop. de crédito	95,3	61,2	6,2	6,3	32,7	17,4	3,9	3,9
EFC	48	10,6	3,1	1,1	10	2	1,2	0,4
Otros peticionarios	176,3	170,1	11,5	17,4	222,8	163,4	26,4	36,3
Seguros, IIC y FF	7,3	30,6	0,5	3,1	13,2	14,7	1,6	3,3
Organismos públicos	20,6	19	1,3	1,9	6,7	6,4	0,8	1,4
Otros	148,4	120,5	9,7	12,3	202,9	142,3	24,0	31,6
<b>TOTAL</b>	<b>1.530,1</b>	<b>976,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>844,1</b>	<b>450,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Banco de España. Boletín Económico Julio-Agosto 2011 (folios 820-835).

- (45) De acuerdo con información facilitada por el Banco de España, no existe información desagregada de las tasaciones realizadas a instancias de Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados (folio 894).
- (46) En la tabla 5 se presenta la distribución de las tasaciones según la finalidad a la que se destinarán las valoraciones realizadas.

TABLA 5 : TASACIONES DE BIENES INMUEBLES SEGÚN FINALIDAD								
	Número de tasaciones				Importe de las tasaciones			
	Miles		Estructura (%)		Importe (MM €)		Estructura (%)	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Garantías hipotecarias	1.428,6	741,6	93,9	76,9	695,5	283,2	83,4	63,6
Por Ley 2/81*	1.426,9	732,8	93,8	76,0	692,7	279,6	83,0	62,8
Exigidas a EC	2,0	8,5	0,1	0,9	1,9	6,9	0,2	1,5
Seguros, IIC y FF	6,3	23,7	0,4	2,5	9,4	11,7	1,1	2,6
Otros fines	85,0	190,6	5,6	19,8	127,3	143,5	15,3	32,2
<b>TOTAL</b>	<b>1.521,9</b>	<b>964,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>834,1</b>	<b>445,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en el RD 685/1982 y en la Orden de 30 de noviembre de 1994, de desarrollo de la Ley 2/81

Fuente: Banco de España. Boletín Económico Julio-Agosto 2011 (folios 820-835).

- (47) En la tabla 6 que se presenta en Anexo del PCH (CONFIDENCIAL) se recogen las tasaciones realizadas por método de valoración, según información facilitada por el Banco de España (folios 895-896).
- (48) De la lectura de los cuadros anteriores se desprende que:
- Se ha producido un descenso significativo del número de tasaciones en el período considerado.

- Las tasaciones de inmuebles y, en particular, de viviendas representan un elevado porcentaje del total de tasaciones realizadas.

- Las entidades de crédito son las principales demandantes de servicios de tasación, lo que se traduce en un elevado grado de concentración de tasaciones de bienes inmuebles asociadas a las operaciones de financiación con garantía hipotecaria. Estas últimas, no obstante, han perdido peso significativamente en el conjunto de valoraciones en beneficio de las valoraciones realizadas con otros fines que han ganado más de 14 puntos porcentuales tanto en términos de número como de valor en el período considerado.

- El método de valoración más utilizado en el conjunto de tasaciones es el método de comparación (alrededor del 90% en términos de unidades y del 70% en términos de valor). Este método se utiliza básicamente en la valoración de viviendas, oficinas, edificios comerciales e industriales. En la valoración de edificios residenciales se utilizan a partes iguales el método anterior y el residual (dinámico + estático), representando el método residual dinámico en 2010 alrededor del 25% en término de unidades y entre el 40-50% en términos de valor. Finalmente, el método de actualización de rentas se utiliza primordialmente en la valoración de aparcamientos, hoteles y residencias, representando en 2010 entre el 80-90% en términos de unidades y entre el 60-80% en términos de valor.

(49) Respecto de las sociedades de tasación registradas en el Banco de España, éstas ascendían a 55 en 2010 y a 58 a 21 de febrero de 2012. Según datos del Banco de España, en 2010 se mantuvo la elevada y tradicional concentración del sector, absorbiendo las dos tasadoras más grandes un tercio del número de tasaciones y del importe tasado. A su vez, la actividad de las cinco mayores representó el 53% del número e importe de las tasaciones realizadas (folios 826-827).

(50) El número de sociedades de tasación participadas por entidades de crédito (según el artículo 3 ter.2 de la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, las sociedades de tasación están participadas de forma significativa por una o más entidades de crédito cuando dicha participación alcanza, de forma directa o indirecta, al menos el 15% del capital o de los derechos de voto de la sociedad, o, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad) descendió a 11 en 2010 tras el cambio en el accionariado de Tinsa realizado a mediados de año. Ello ha conllevado, dado el elevado volumen de facturación de esta compañía, una reducción significativa de la participación de los ingresos realizados por las sociedades participadas por entidades de crédito como queda reflejado en la tabla 7. El Banco de España indica, además, que el 78% de los ingresos de las sociedades de tasación participadas por entidades de crédito procedió del cliente principal, porcentaje que se eleva hasta el 82% si se incluyen los clientes que suponen más del 15% de la facturación (folio 827).

TABLA 7: DEPENDENCIA DE LAS ST DE SUS CLIENTES						
	Número ST		Ingresos (%)		Peso 1º cliente y los que suponen, al menos, 15%	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Total ST activas	55	55	100,0	100,1	38,2	31,8
Relacionadas con EC	13	11	51,8	19,1	46,4	82,3
Cliente principal > 50%	18	18	3,9	5,2	86,2	76,7
Cliente principal 25%-50%	12	11	25,0	20,8	32,3	31,2
Cliente principal 15%-25%	7	6	7,8	5,6	19,3	20,6
Resto	5	9	11,5	49,4	10,9	9,1

Fuente: Banco de España. Boletín Económico Julio-Agosto 2011 (folios 820-835).

(51) El Banco de España ofrece información agregada sobre la evolución de la actividad de tasación y el grado de concentración del sector pero no identifica las sociedades participadas por entidades de crédito ni establece un ranking de clasificación (folios 820-835). Según información obtenida de las páginas web de las propias empresas, el número de tasadoras vinculadas con entidades de crédito sería de 10 como queda reflejado en la tabla 8. Se desconoce qué otra sociedad estaría en la misma situación.

TABLA 8: TASADORAS VINCULADAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		
	ENTIDAD CRÉDITO	ATASA
TASAMADRID	Bankia	Sí
TASACIONES Y VALORACIONES DE GALICIA (TASAGALICIA)	Novacaixa Galicia, Bankia	Sí
LKS TASACIONES	Caja Laboral	Sí
VALORACIONES Y TASACIONES HIPOTECARIAS	La Caixa	Sí
TASACIONES DE BIENES MEDITERRÁNEO (TABIMED)	CAM	Sí
SOC. INTEGRAL VALORACIONES AUTOMATIZADAS (SIVASA)	B Santander	No
TASACIONES HIPOTECARIAS	BNP	Sí
COMPAÑÍA DE MEDIOS Y SERVICIOS TASACIÓN	Cajasol	Sí
GLOBAL GESTIÓN DE TASACIONES	Caja Badajoz	Sí
TASACIONES ANDALUZAS	Unicaja	Sí

Fuente: elaboración propia con base en información de las páginas web de las empresas

(52) Por su parte, según información publicada por la revista *Metros<sup>2</sup>*, la clasificación de las 35 principales empresas de tasación sería la siguiente:



TABLA 9: RANKING SOCIEDADES DE TASACIÓN

Sociedad de Tasación (ST)	Facturación (M €)			Importe tasado (M €)			Tasaciones (nº)			Importe medio 2010 (M €)	ATASA (2012)
	2009	2010	% 2010	2009	2010	% 2010	2009	2010	% 2010		
Tasaciones Inmobiliarias (TINSA)*	100,00	92,60	26,47	226.000	181.820	27,18	284.000	300.600	26,27	0,6049	No
Sociedad de Tasación (ST)	46,60	40,10	11,46	57.400	46.600	6,97	149.000	135.000	11,80	0,3452	No
Grupo Valtecnic	28,12	24,70	7,06	29.200	27.010	4,04	104.810	93.300	8,15	0,2895	Sí
Valoraciones Mediterráneo (Valmesa)	20,55	17,29	4,94	45.082	35.204	5,26	65.635	59.257	5,18	0,5941	Sí
Técnicos en Tasación (Tecnitasa)	17,23	16,35	4,67	30.177	36.223	5,42	44.992	40.637	3,55	0,8914	Sí
Tasaciones Madrid (Tasamadrid)	20,94	15,20	4,34	91.900	69.378	10,37	118.654	79.055	6,91	0,8776	Sí
Gestión de Valoraciones y Tasaciones (Gesvalt)	16,01	14,51	4,15	42.758	38.779	5,80	45.473	42.979	3,76	0,9023	Sí
Eurovaloraciones (Euroval)	13,00	11,50	3,29	36.000	33.000	4,93	36.900				Sí
Tasaciones Hipotecarias (TH)	12,80	11,10	3,17	32.000	31.126	4,65	53.195	52.947	4,63	0,5879	Sí
Ibertasa	12,06	11,04	3,16	37.752	22.724	3,40	35.935	35.170	3,07	0,6461	Sí
Sdad Integral de Valoraciones Automatizadas (SIVASA)	14,50	10,97	3,14	29.500	19.118	2,86	45.310	36.133	3,16	0,5291	No
Tasaciones Bienes del Mediterráneo (Tabimed)	7,80	8,50	2,43	18.600	10.000	1,50	32.800	36.000	3,15	0,2778	Sí
Compañía Hispana de Tasaciones y Valoraciones (Cohispania)	9,50	8,30	2,37	20.000	14.500	2,17	36.500	31.500	2,75	0,4603	No
Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias (VTH)	7,15	7,98	2,28	9.733	8.000	1,20	25.200	30.236	2,64	0,2646	Sí
Arco Valoraciones (Arco)	8,08	7,37	2,11	7.781	7.032	1,05	20.838	19.905	1,74	0,3533	Sí
Krata	8,10	7,13	2,04	19.000	15.900	2,38	21.000				Sí
Alia Tasaciones (Alia)	8,28	7,12	2,03	16.853	15.953	2,39	41.297	36.953	3,23	0,4317	Sí
Servicios Vascos de Tasaciones (Servatas)	6,37	5,81	1,66	9.566	8.809	1,32	23.772	22.284	1,95	0,3953	Sí
Collectiu d'Arquitectes Taxadors (Catsa)	6,31	4,93	1,41	11.639	9.083	1,36	16.320	11.505	1,01	0,7895	Sí
Internacional Transacciones y Servicios (Intraser)	5,00	3,30	0,94	1.511	916	0,14	17.681	12.033	1,05	0,0761	Sí
Tasaciones y Consultoría (Tyкса)	3,48	3,03	0,87	3.491	3.032	0,45	10.147	8.597	0,75	0,3527	Sí
Tasaciones Andaluzas (Tasa)	3,36	3,03	0,87	4.194	3.509	0,52					Sí
Afes Técnicas Tasación (Afes)	2,10	2,74	0,78	1.943	3.974	0,59	8.219	6.025	0,53	0,6596	Sí
LKS Tasaciones (LKS)	2,48	2,19	0,63	2.226	1.929	0,29	6.923	5.548	0,48	0,3477	Sí
Tasaciones Hipotecarias Renta (Thirsa)	1,70	2,00	0,57	5.660	7.750	1,16	5.000	5.500	0,48	1,4091	Sí
Risc Valor	2,03	1,84	0,53	2.150	1.580	0,24	3.050	2.400	0,21	0,6583	No
Tasibérica	1,47	1,78	0,51	2.320	2.590	0,39	15.861	17.130	1,50	0,1512	Sí
Tasasur Sociedad de Tasaciones (Tasasur)	1,40	1,70	0,49	1.530	1.770	0,26	2.600	3.650	0,32	0,4849	Sí
Grupo Tasvalor	1,40	1,52	0,43	2.473	3.547	0,53	5.584	5.737	0,50	0,6183	No
Global Gestión de Tasaciones	2,32	1,49	0,43	1.699	4.249	0,64	5.207	7.749	0,68	0,5483	Sí
Compañía de Medios y Servicios de Tasación (CMS)	1,33	0,97	0,28	829	616	0,09	5.250	3.364	0,29	0,1831	Sí
Arquitasa Soc. Tasac. Coleg Arquit España (Arquitasa)	0,81	0,58	0,17	1.639	544	0,08	859	645	0,06	0,8434	Sí
Inmoseguros Tasación (Inmoseguros)	0,60	0,53	0,15	2.093	2.108	0,32	1.336	1.366	0,12	1,5432	Sí
Ebrotasa	0,29	0,39	0,11	317	456	0,07	711	1.183	0,10	0,3855	Sí
Thader Valoraciones	0,20	0,30	0,09	5	22	0,00	25	60	0,01	0,3667	No
<b>TOTAL</b>	<b>393,37</b>	<b>349,89</b>	<b>100,00</b>	<b>805.021</b>	<b>668.851</b>	<b>100,00</b>	<b>1.290.084</b>	<b>1.144.448</b>	<b>100,00</b>	<b>0,5844</b>	

\* En enero de 2012, TINSA ha adquirido Tasamadrid por lo que su cuota de mercado se ha incrementado.

Fuente: elaboración propia con base en Revista Metros2 - Septiembre 2011 (folios 836-837).

*Aunque la tabla no es completa pues faltan 20 sociedades, parece que sí recoge las principales empresas a la luz del grado de concentración señalado por el Banco de España.*

### 3.- SOBRE LOS HECHOS PROBADOS

Con base a la documentación recabada en el marco del presente expediente la DI considera probados los siguientes hechos:

#### 3.1.- Tarifas mínimas para valoraciones a instancias de Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados

(53) De acuerdo con lo dispuesto en las normas citadas anteriormente, todos los años ATASA se dirige a sus asociados y les pregunta si quieren aparecer en las listas que remite a Agencias Tributarias, Juzgados y Registros Mercantiles a efectos de su actuación como peritos en valoraciones a realizar ante dichas instituciones. Recibidas las respuestas, ATASA les

remite la lista de los asociados dispuestos a actuar como peritos (folios 181-193; 209-212; 214-224; 398-412; 414-422; 426; 447-448; 485; 586-587; 719; 748; 761).

- (54) Junto a las listas de asociados, ATASA remite, asimismo, al menos desde 2005, y hasta 2009 relación de tarifas para las valoraciones a instancias de Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados que por los servicios prestados se comprometen a aplicar los asociados de ATASA que hayan manifestado su conformidad, indicando que dichas tarifas/honorarios lógicamente deberán ser particularizados según la índole de cada trabajo a realizar (folios 180; 398-399; 401; 413; 415; 417; 419-420; 423; 426; 718; 761).
- (55) Con fecha 15-01-09, el secretario de ATASA remitió correo a varios asociados en el que se indica que *“tal y como se acordó en la reunión de la Junta del 11 de diciembre, hemos preparado un borrador de tarifas de referencia para organismos oficiales, con una importante subida (...)”* (folio 702).
- (56) En la Comisión Técnica y Estadística de 25-01-10 se indicó que lo que tradicionalmente se adjuntaba como *“tarifas...”* se ha titulado *“baremo de honorarios orientativos...”* (2010) (folios 426; 730-731). Se indicó, asimismo, que *“la normativa sobre protección de competencia pone más difícil la utilización de tales baremos, por lo que se está trabajando en un proyecto que únicamente indique las directrices adecuadas para la determinación de los honorarios, de forma que éstos no dependan del valor del objeto de tasación sino de aspectos tales como la responsabilidad en la que se incurre al valorarlo, el tiempo y el coste necesarios o su ubicación, tipología y superficie, en línea con las recomendaciones de la CNMV (recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas o en proceso de salida a bolsa en el contexto de valoración de inmuebles no sujetos a la regulación específica del RD 775/1997, de 30 de mayo, y la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo) (folios 725-729), para que cada asociado pueda crear sus propias tablas de honorarios adaptando los valores de los parámetros correspondientes”*. De hecho, parece que ATASA habría elaborado *“una novedosa propuesta de estructura de honorarios, en la cual no se recoge como una de las variables que incidan en los mismos el valor de tasación”* (folios 732-733). A la vista de los honorarios propuestos para 2010, dicha propuesta no quedó recogida.
- (57) Con fecha 26-01-11, el Presidente de ATASA, en respuesta a un correo del Director gerente de la asociación remitiendo baremo de honorarios orientativos para 2011, propuso, para la valoración de empresas, unas tarifas mínimas determinadas y superiores a las establecidas para 2010 (folios 757-758). Con fecha 27-01-11, el Director gerente de ATASA remitió al Presidente y otras dos sociedades tasadoras un segundo borrador de honorarios para dicho ejercicio (folio 759), que se convierte en definitivo (folio 463). Por ello, para 2011 se dispone de dos relaciones de baremos

(folios 447; 760). La primera, idéntica a la de 2010 y la segunda, que acoge la propuesta del Presidente de ATASA aunque con subidas de cuantía inferior.

(58) La tabla 10 recoge las tarifas y honorarios propuestos en el período 2005-2011.

TABLA 10: VALORACIONES A INSTANCIAS DE REGISTROS MERCANTILES, AGENCIAS TRIBUTARIAS, JUZGADOS												
Valor inmueble (miles €)	TARIFAS						BAREMO HONORARIOS ORIENTATIVOS					
	2005 a 2008		2009 y 2010*				2011					
	Cuantía	Mín (€)	Cuantía	Mín (€)	Hasta valor (miles €)	Resto al	Máx (€)	Cuantía	Mín (€)	Hasta valor (miles €)	Resto al	Máx (€)
<b>Bienes inmuebles (excepto inmuebles especiales)</b>												
0 - 200	400			600	200		600		600	200		600
200 - 800	1,25‰	400		600	800	0,125%	1.350		600	800	0,125%	1.350
800 - 2.000	1,15‰	1.100		1.350	2.000	0,115%	2.730		1.350	2.000	0,115%	2.730
2.000 - 6.000	0,85‰	2.500		2.730	6.000	0,085%	6.130		2.730	6.000	0,085%	6.130
> 6.000	0,6‰	5.500		6.130		0,060%			6.130		0,060%	
<b>Empresas, fusiones, adquisiciones, acciones, maquinaria, mobiliario e inmuebles especiales</b>							<b>Maquinaria, instalaciones y mobiliario</b>					
Cuantía	125€/ hora		150€/ hora					150€/ hora				
0 - 500		500		750					750			
500 - 1.500		1.400		1.950					1.950			
1.500 - 2.500		2.200		2.950					2.950			
2.500 - 5.000		4.000		5.200					5.200			
5.000 - 10.000		6.600		9.450					9.450			
> 10.000: por cada 10.000 o fracción		2.000		2.000					2.000			
							<b>Inmuebles especiales, empresas, combinaciones negocio e instrumentos financieros</b>					
Cuantía								175€/ hora				
0 - 500									1.500			
500 - 1.500									2.500			
1.500 - 2.500									3.750			
2.500 - 5.000									5.500			
5.000 - 10.000									10.000			
> 10.000: por cada 10.000 o fracción									2.500			
Coste desplazamiento	0,25€/ km		0,25€/ km					0,25€/ km				
* En 2010 se comunica baremo de honorarios orientativos												
Fuente: elaboración propia con base en información expediente (folios 180; 413; 423; 426; 463; 718).												

(59) De la lectura de la tabla se desprende:

- De 2005 a 2009, se comunican tarifas. En 2010 y 2011, se comunica baremo de honorarios orientativos.

- De 2005 a 2008, se establecen, para la valoración de bienes inmuebles, tarifas fijas en términos de tanto por mil con unos valores **mínimos**. A partir de 2009, se establecen, además, valores máximos. En 2009 se produce un incremento de los valores mínimos (entre el 9% y el 50%) en valoración de inmuebles y empresas así como un incremento de la cuantía fija en valoración de empresas (20%).

- De 2005 a 2010, se establecen, para la valoración de empresas, fusiones, adquisiciones, acciones, maquinaria, mobiliario e inmuebles especiales, unas cuantías fijas por hora de trabajo con unos valores **mínimos**.

- En 2011, el epígrafe de valoración de empresas se desdobra en dos. Por una parte, maquinaria, instalaciones y mobiliario que asume los honorarios para 2010 de dicho epígrafe. Por otra, inmuebles especiales, empresas, combinaciones de negocios (fusiones, adquisiciones) e instrumentos financieros que incrementa tanto la cuantía fija (16,6%) como los valores mínimos (entre el 5,7% y el 100%).

(60) En la reunión de la Junta Directiva de 16-02-11 se dio cuenta del descenso en la actividad principal de las sociedades de tasación y de la existencia de cada vez mayores trabas a los trabajos de estas sociedades ante organismos oficiales (folio 479). Se destacó, en este sentido, la entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, lo que a juicio de ATASA, puede significar que los registradores puedan utilizar su libre arbitrio para la designación de expertos independientes (folios 299; 470). Ya en la Asamblea General de 17-12-10 se debatió acerca de las consecuencias que puede tener en la actividad de valoración regulada la entrada en vigor el 1 de octubre de 2010 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (folios 456-457).

(61) A la vista de lo anterior, en dicha reunión se acordó por unanimidad poner en marcha una campaña de conocimiento y prestigio de las sociedades de tasación como los mejores peritos posibles en los trabajos de valoración ante órganos jurisdiccionales, registrales y tributarios, que podría incluir la promoción de iniciativas legislativas al respecto. La Junta Directiva indicó que debería realizarse un plan que incluyera, entre otros, la consulta a la Comisión Nacional de la Competencia (folio 488).

### **3.2.-Sugerencias de utilización de tipos de actualización**

(62) ATASA remite mensualmente a sus asociados un cuadro titulado *“sugerencias de utilización de tipos de actualización y márgenes de beneficio en la OM ECO/805/2003”*. Si bien ATASA indica en la intranet de su página web que las sugerencias de tasas están a disposición de sus asociados desde octubre de 2003 (folio 819), es a partir de la reunión de la Comisión Estadística de ATASA de 12-12-06 cuando se plantea la idoneidad de modificar las tasas y márgenes sugeridos y *“la posibilidad de incluir no sólo las primas mínimas y los márgenes mínimos legales, sino también primas y márgenes recomendables”*. En dicha reunión se acordó pasar una encuesta inicialmente entre los miembros de la Comisión y posteriormente, si se considerara pertinente, entre los miembros de la asociación para que plantearan qué tasas, primas y márgenes suelen utilizar en la práctica, con el objeto de que las sugerencias se adecuaran a la realidad de los mercados (folios 554-562).

- (63) En correo de ATASA de 26-01-07 se remitían las sugerencias correspondientes a noviembre de 2006 y en ellas se incluían ya tipos recomendables más allá de los mínimos legales (folios 563-570).
- (64) En la reunión de la Comisión Técnica de 23-04-09 se indicó que se había venido planteando la posible conveniencia de mejorar las sugerencias mensuales y que ya en marzo de 2007 se había presentado un proyecto de recopilación de información, a enviar por los asociados, relacionada con las valoraciones en las que se utilice el método de actualización de rentas. A partir de dicha información, se podrían realizar cálculos estadísticos que ayudarían a mejorar la aplicabilidad de las sugerencias emitidas por ATASA. En la fecha de la reunión, sólo un asociado había aportado información (folio 424).
- (65) En la reunión de la Comisión Técnica y Estadística de 13-10-11 se informó que, con base en la información facilitada por cuatro asociados, se procedería a realizar un estudio sobre tasas de actualización según lo establecido en el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003 para intentar mejorar las sugerencias ofrecidas mensualmente. El objetivo fundamental consistiría en establecer rangos sugeridos, en lugar de las actuales estimaciones puntuales (folio 782).
- (66) En el cuadro remitido mensualmente, ATASA realiza sugerencias para diferentes tipos de inmueble (1ª residencia, 2ª residencia, oficinas, locales, industriales, parkings, hoteles, residencias, rústicas y otros) y diferentes métodos de valoración (actualización de rentas, residual dinámico y residual estático) distinguiendo entre valoraciones con finalidad genérica o hipotecaria e incluyendo los márgenes y primas mínimos establecidos en la disposición adicional sexta de la Orden de 2003. Asimismo, ATASA incorpora información oficial sobre distintas variables a efectos de la elaboración de las tasas sugeridas (IPC, rentabilidad deuda, mibor, Euribor, tipos de banca, cajas o entidades de crédito) (folios 570; 572; 589; 701; 709; 716; 740; 747; 483; 818).
- (67) Para la elaboración de la tabla 11 que se presenta a continuación, se han seleccionado las sugerencias remitidas aproximadamente dos veces al año en períodos más o menos equidistantes. Se inicia el período en noviembre de 2006, continúa en julio de 2007 y, posteriormente, se reflejan los datos de enero y junio de 2008, 2009, 2010 y 2011. Asimismo, se han seleccionado los tipos sugeridos para viviendas con uso de primera residencia y locales, dado que viviendas y locales comerciales son, de acuerdo con las estadísticas del Banco de España recogidas en la tabla 3, las que representan un mayor número de tasaciones.

TABLA 11: SUGERENCIAS DE UTILIZACIÓN DE TIPOS DE ACTUALIZACIÓN EN LA OM ECO/805/2003														
Año	Inmueble	Datos públicos		Actualización de rentas (art. 32)					Residual dinámico (art. 38)					Resid estático (art. 41)
		Rent deuda 2-6 años (BOE) a	Rent deuda 5 años (BE) b	Diferencial (estim. ATASA) c	Tipo nom d=a+c	Tipo real	T. nom gar hipot e=b+c	T. real gar hipot	Prima mín s/FA (DA) f	Rent mín s/FA nom. g=a+f	Rent mín s/FA real	Rent mín s/FA gar hip nom h=b+f	Rent mín s/FA gar hip real	Margen mín s/FA (DA)
2006	Noviembre	3,67	3,70											
	1ª residencia			2,90	6,57	3,87	6,60	3,90	8	11,67	9,04	11,70	9,07	18
	Locales			5,10	8,77	6,01	8,80	6,04	12	15,67	13,04	15,70	13,07	24
2007	Julio	4,24	4,46											
	1ª residencia			1,90	6,14	3,85	6,36	4,07	8	12,24	9,99	12,46	10,21	18
	Locales			4,10	8,34	6,00	8,56	6,22	12	16,24	13,99	16,46	14,21	24
2008	Enero	4,06	3,99											
	1ª residencia			4,50	8,56	4,08	8,49	4,01	8	12,06	7,77	11,99	7,70	18
	Locales			6,75	10,81	6,24	10,74	6,17	12	16,06	11,77	15,99	11,70	24
	Junio	3,98	4,28											
	1ª residencia			4,90	8,88	3,69	9,18	3,98	8	11,98	7,02	12,28	7,32	18
2009	Enero	3,68	3,49											
	1ª residencia			1,40	5,08	4,25	4,89	4,06	8	11,68	10,86	11,49	10,67	18
	Locales			3,60	7,28	6,43	7,09	6,24	12	15,68	14,86	15,49	14,67	24
	Junio	2,75	3,04											
	1ª residencia			0,25	3,00	4,04	3,29	4,33	8	10,75	11,79	11,04	12,08	18
2010	Enero	2,35	2,78											
	1ª residencia			3,50	5,85	3,98	6,28	4,40	8	10,35	8,54	10,78	8,96	18
	Locales			5,70	8,05	6,14	8,48	6,56	12	14,35	12,54	14,78	12,96	24
	Junio	2,65	3,22											
	1ª residencia			2,60	5,25	4,00	5,82	4,57	8	10,65	9,43	11,22	10,00	18
2011	Enero	3,30	4,39											
	1ª residencia			2,20	5,50	4,25	6,59	5,33	8	11,30	10,08	12,39	11,15	18
	Locales			4,40	7,70	6,43	8,79	7,50	12	15,30	14,08	16,39	15,15	24
	Junio	4,06	4,60											
	1ª residencia			1,90	5,96	4,18	6,50	4,72	8	12,06	10,32	12,60	10,85	18
	Locales			4,10	8,16	6,35	8,70	6,88	12	16,06	14,32	16,60	14,85	24

Fuente: elaboración propia con base en información expediente (folios 570; 572; 589; 701; 709; 716; 740; 747; 483; 818)

- (68) Para la obtención del tipo de interés nominal que se utiliza en el método de actualización de rentas (art. 32), ATASA estima un diferencial al que añade la rentabilidad de la deuda con vencimiento entre 2-6 años (finalidad genérica) o 5 años (finalidad hipotecaria) (folio 853). El tipo de interés parece equipararse al tipo de actualización (artículo 32).
- (69) Para la obtención de la rentabilidad mínima sin financiación ajena utilizada en el método residual dinámico (art. 38), ATASA suma a la rentabilidad de la

deuda con vencimiento entre 2-6 años (finalidad genérica) o 5 años (finalidad hipotecaria), la prima de riesgo (art. 38.3) mínima, que no ha experimentado modificación alguna a lo largo del periodo considerado, contemplada en la disposición adicional sexta de la OM ECO/805/2003 [este método de estimación del tipo libre de riesgo equiparable a la rentabilidad de la deuda del Estado a plazo superior a dos años es el que se utilizaba en la Orden de 30 de noviembre de 1994, derogada por la Orden de 2003(folio 853)]. La tasa de rentabilidad mínima obtenida parece equipararse con el tipo de actualización al que se refiere el art. 38. De hecho, el método de estimación utilizado coincide con el que se usaba para el cálculo del tipo de actualización en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de noviembre de 1994 (tipo actualización = tasa libre de riesgo + prima de riesgo), derogada por la de 2003, que indicaba que era la suma de la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo, siendo la tasa libre de riesgo una tasa porcentual representativa de la rentabilidad de la deuda del Estado a plazo no inferior a dos años. En el método de cálculo propuesto en la Orden de 2003, el tipo libre de riesgo (art. 38.2) sería, sin embargo, el tipo de actualización establecido en el artículo 32 que, como se indica en el párrafo 34, añade a la rentabilidad de la deuda un diferencial positivo.

- (70) Los márgenes de beneficio de promotor incorporados en el método residual estático (art. 41) son siempre los márgenes mínimos s/FA establecidos en la disposición adicional sexta de la OM ECO/805/2003, que no han experimentado modificación alguna a lo largo de todo el período considerado.
- (71) ATASA indica que la información enviada mensualmente a sus asociados se basa en estudios realizados mensualmente para los que, además, se tienen en consideración datos generales y públicos como el IPC, la rentabilidad de la deuda pública y tipos de referencia principales. Los datos elaborados son datos agregados que se suministran no solo a sus asociados sino también, en ocasiones a la Administración. A título de ejemplo, ATASA se remite a uno de los correos electrónicos recabado en la inspección e incorporado al expediente en el que se remite al Ministerio de Economía y Hacienda información sobre tasas mínimas de actualización utilizadas en el método residual dinámico que ATASA ha venido recomendando en los últimos 12 meses (folios 583-585). ATASA indica que estos datos se publicaban en su página web hasta el año 2007. Dado el esfuerzo y grado de sofisticación que se requiere para obtener datos sólidos y de calidad, ATASA adoptó la decisión de no compartir la información con potenciales competidores de sus asociados que pudieran aprovecharse de su trabajo interno y que no contribuyen a sufragar los gastos en los que incurre la asociación (folio 852).
- (72) Cabe señalar que los datos mensuales sugeridos se realizan, según información facilitada por ATASA, con un desfase de dos meses debido a que los datos públicos utilizados se hacen públicos un tiempo después al período al que se refieren (folio 853).

- (73) ATASA considera que la información que suministra tiene por objeto asegurar la uniformidad en la aplicación de la normativa sobre valoración y garantizar la solidez en las valoraciones y añade que tiene carácter de mera sugerencia siendo las empresas absolutamente libres de realizar sus propios cálculos. ATASA considera que con ello da respuesta a los fines de la asociación entre los que se encuentra el de velar por el control de calidad de los trabajos de valoración de sus asociados (folio 852).
- (74) De acuerdo con información facilitada por el Banco de España, el establecimiento de las primas de riesgo y márgenes de beneficio mínimos contemplados en la disposición adicional sexta de la Orden de 2003 e incorporados en los cuadros de sugerencias remitidos por ATASA pretenden *“potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones con el objetivo último de proteger más y mejor los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados”*. En relación, en particular, con la prima de riesgo, el Banco de España indica que la actualización de flujos en el método residual dinámico ha de realizarse a una tasa que contemple una prima de riesgo mínima al objeto de que el valor del terreno resultante no se vea manipulado al alza por la aplicación de una tasa de actualización excesivamente baja, y no acorde con la prima de riesgo mínima de cada mercado (folios 892-893).
- (75) De acuerdo con información facilitada por el Banco de España, éste no ha distribuido a las sociedades de tasación la información agregada resultante a que se refiere la disposición adicional tercera de la Orden de 2003 sobre primas de riesgo y márgenes de beneficio, dado que ésta no ha sido nunca solicitada por ninguna sociedad. El Banco de España indica, asimismo, que no ha delegado en ATASA función alguna de distribución de la información anterior (folio 893).
- (76) El Banco de España indica que no ha solicitado a ATASA la utilización de determinadas tasas o parámetros y que, en todo caso, cualquier tipo de requerimiento se realiza a cada sociedad de tasación homologada, independientemente de que ATASA represente a sus asociados ante la Administración Pública y la sociedad en general (folio 893).

### **3.3.-Intercambio de información: base de datos BESDATASA**

- (77) BESDATASA es una base estadística de datos de tasaciones de viviendas, cuya puesta en funcionamiento se acordó en Asamblea General de diciembre de 1999. La base de datos se alimenta de los datos proporcionados por los asociados en un formato informático estándar. En marzo de 2002, se acordó poner en marcha una aplicación que permitiera consultar estadísticas basadas en los datos aportados. En la reunión de la Asamblea General de 3-06-03 se aprobó el Protocolo sobre la aplicación informática BESDATASA (folios 128-135). El objetivo del protocolo es definir las normas tanto para la aportación de datos por parte de los asociados como para su explotación agrupada. En el protocolo se prevé la utilización del programa por entidades o profesionales no pertenecientes a ATASA así



como la contraprestación dinerada en caso de autorizarse dicha utilización. Tal autorización corresponde a la Asamblea General a propuesta de la Junta Directiva.

- (78) En julio de 2004 se acordó ampliar los datos del bien tasado e incorporar locales, oficinas y naves (Besdatasa 2). En julio de 2010, se incorporaron nuevos datos en adaptación a los nuevos requisitos del convenio con el Ministerio de Vivienda (Besdatasa 3) (folios 371-372). En marzo de 2011, se acordó proponer la modificación del protocolo de BESDATASA para reflejar una adecuada proporción entre aportaciones y uso, así como para evitar usos indeseados (folio 377).
- (79) En la reunión de la Asamblea General de 17-12-10 se informó de que se había puesto en marcha, en pruebas, Besdatasa 3 de momento sólo para subida de datos y con inclusión de nuevas variables (VML-valor máximo legal en inmuebles sujetos a protección pública, solicitante, finalidad, calidad, antigüedad de la edificación y antigüedad de la más reciente rehabilitación integral) (folio 457), solicitadas por el Ministerio de Fomento y aprobadas por la Asamblea General (folio 474).
- (80) Los datos recogidos trimestralmente en la base de datos se remiten con esa periodicidad al Ministerio de Fomento según contrato de servicios firmado con esta institución. Con fecha 1-10-10 se firmó Convenio con el entonces Ministerio de Vivienda para el pago de la información aportada correspondiente a 2009 y 2010 (folio 453). En informe de gerencia para presentación a la Asamblea General de 13-07-11 se indica que se había presentado la documentación requerida en el pliego de condiciones administrativas particulares para la firma de un contrato de servicios por procedimiento negociado sin publicidad titulado "*Recogida de datos sobre precios medios de viviendas tasadas*" en el que, para cada vivienda tasada, se exige que se aporten una serie de datos, entre los que se encuentran los citados en el párrafo anterior (folio 533). Con la información aportada por ATASA, el Ministerio de Fomento publica estadísticas sobre precios de la vivienda en España a nivel provincial (folios 864-871) en su página web.
- (81) Las características básicas de BESDATASA son:
- Cada asociado autorizará a un usuario al que se le otorgará una contraseña. Las consultas solo pueden ser realizadas por el usuario autorizado.
  - Existe un usuario administrador del sistema, ATASA.
  - La aportación de datos es obligatoria.
  - Ningún usuario podrá acceder a ningún dato en bruto (sin elaborar) de la base de datos. Sólo tendrán acceso a los estadísticos elaborados, tanto de su propia sociedad considerada individualmente como los agregados del conjunto de asociados (folios 94-95; 111; 131-132).

- Durante los 30 días siguientes al fin de cada trimestre natural, los asociados suben datos relacionados con las tasaciones realizadas. Las variables introducidas son: provincia, municipio, código postal, fecha de tasación, método de valoración utilizado, valor de tasación, valor de mercado (por comparación), valor hipotecario, valor mercado (por actualización), renta bruta mensual, renta neta mensual, tasa de actualización, moneda, superficie construida, año de construcción o última reforma, tipo de inmueble (vivienda, local, oficina, etc.), nº habitaciones, superficie de parcela, longitud de fachada, profundidad (folios 97; 357).

- Las variables que pueden ser objeto de consulta son valor por m<sup>2</sup> (folio 111), superficie y antigüedad (folio 362) y los datos estadísticos que el programa puede calcular son de tendencia central (media, mediana, moda e intervalo de confianza), de dispersión (desviación típica e índices de variabilidad) y de posición (primer y tercer cuartiles) (folio 365).

- Trimestralmente, ATASA remite a sus asociados informe trimestral con datos estadísticos agregados y propios de cada asociado (folio 435). Muestra de la información remitida queda recogida en los folios 108-127.

(82) El esquema de procesos y documentos de BESDATASA queda reflejado en los folios 351-356.

### **3.4.-Estandarización: Estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles**

(83) Según consta en Acta de la Comisión Técnica y Estadística de 13-10-11, con fecha 15-09-11 se presentó al público el Estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles (Estándar) con gran éxito de asistencia y cobertura mediática (folio 780). Consta la publicación en prensa de esta presentación así como publicidad sobre la venta del Estándar (folios 872-875). Según estas noticias de prensa, el Estándar comenzó a elaborarse a principios de 2005; en 2007, se aprobó una primera versión para uso interno de los asociados y en 2008, una segunda versión que se fue modificando hasta llegar a la última versión publicada en 2011.

(84) El Estándar tiene por objeto dar respuesta a la necesidad de homogeneización en la medición de las superficies de los inmuebles y aumentar la calidad de los informes de valoración. El informe establece definiciones de conceptos y clasificaciones, instrumentos y criterios relativos a la medición de las dimensiones de bienes inmuebles, así como la enunciación de un método operativo para la realización de las mediciones (bien inmueble, dimensión, superficie, volumen, medición de campo, medición sobre plano, instrumentos de medición, etc.). En el Estándar se indica que en tanto en cuanto lo emite ATASA, no tiene fuerza de ley, si bien se recomienda su uso a todos los profesionales relacionados tanto directa como indirectamente con la valoración inmobiliaria (folios 495-531).

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.-Objeto del presente procedimiento.**

En la presente Resolución el Consejo de la CNC debe pronunciarse sobre la propuesta que la Dirección de Investigación le ha elevado en aplicación del artículo 50.4 de la vigente Ley 15/2007 de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, teniendo en consideración las alegaciones y la documentación que las acompaña.

En el presente expediente sancionador la DI ha investigado y valorado cuatro practicas llevadas a cabo por la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA): i) la elaboración de tarifas mínimas y baremo de honorarios orientativos mínimos dirigidos a Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados; ii) la elaboración y envío a sus asociados de sugerencias de utilización de tipos de actualización y márgenes de beneficio en relación con la aplicación de los métodos de valoración establecidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003; iii) la creación de una base de datos de tasaciones, denominada BESDATASA, y iv) la elaboración de un Estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles.

Respecto de la primera de las practicas, la DI, en su Informe y Propuesta de Resolución (IPR) elevado a este Consejo, considera acreditada la elaboración y difusión por parte de ATASA de un listado de tarifas mínimas en el período 2005-2009 y de un baremo de honorarios orientativos mínimos en el período 2010-2011, recomendados para la realización de las valoraciones solicitadas por Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados, que sus asociados se comprometen a aplicar. La DI valora que esta práctica constituye una infracción del artículo 1.1 de la LDC, en tanto que se trata de una conducta anticompetitiva consistente en una decisión colectiva de fijación de precios por parte de una asociación profesional, ATASA. La DI considera que el mercado afectado es el de la prestación de servicios de tasación en España y que dicha conducta tiene por objeto orientar los precios de la prestación de servicios de tasación pudiendo producir como efecto un falseamiento de la competencia en dicho mercado. Argumenta la DI que la fijación de tarifas mínimas y de baremos orientativos mínimos, tiene como consecuencia, tanto por objeto como por posible efecto, reducir la incertidumbre de las empresas asociadas a ATASA en relación a los precios que apliquen en tanto que competidoras en el mismo mercado. Con ello, ATASA está limitando el desarrollo de una competencia efectiva en el mercado de prestación de servicios de tasación. Para apoyar este argumento, la DI toma como antecedentes las Resoluciones del TDC y de este Consejo de 11 de julio de 2002, expediente Fabricantes de Hormas, de 27 de mayo de 2009, expediente

S/0064/08 Veterinarios Especialistas Équidos y de 14 de octubre de 2009, expediente S/0053/08 FIAB y asociados y CEOPAN.

La DI califica la conducta como muy grave de acuerdo con lo establecido en el artículo 63.1.c) de la LDC, y considera que habría tenido lugar desde la elaboración de las tarifas de 2005 hasta la decisión de retirada de dicha actuación adoptada en diciembre de 2011.

Aunque no considera la existencia de circunstancias agravantes ni atenuantes para el cálculo de la sanción, indica que la conducta tiene mayor relevancia si se considera el alto grado de representatividad de los miembros de ATASA en el sector. Por otra parte, señala que los ingresos por prestación de servicios de tasación a Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados, son reducidos en comparación con la totalidad de los ingresos de las asociadas a ATASA.

Respecto de la elaboración y envío a sus empresas asociadas de sugerencias de utilización de tipos de actualización, la DI considera acreditado que ATASA remite mensualmente, desde enero de 2007 con datos referidos a noviembre de 2006, una estimación realizada por la propia asociación del diferencial positivo al que se refiere el artículo 32.3 de la Orden Ministerial ECO/805/2003. Atendiendo a que este diferencial es un componente del tipo de actualización que, a su vez, es un elemento relevante para la estimación del valor de un inmueble por los métodos de actualización de rentas y residual dinámico, la DI, en el PCH, valoró esta práctica de ATASA como una fijación indirecta de precios, ya que parece habitual que las tarifas se fijen en función del valor de tasación, conducta expresamente prohibida por el artículo 1.1 a) de la LDC. Finalmente, en el IPR, teniendo en cuenta las alegaciones de ATASA y las contestaciones del Banco de España y de la Secretaria General del Tesoro y Política Financiera a sus requerimientos de información, la DI considera que esta práctica no constituye una conducta contraria al artículo 1 de la LDC.

Respecto de la elaboración de la base de datos BESDATASA la DI tiene en cuenta que la Comisión Europea, en sus Directrices sobre la aplicabilidad del artículo 101 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a los acuerdos de cooperación horizontal, establece que el intercambio de información estratégica entre empresas competidoras, y más en el seno de una asociación empresarial, puede ser restrictiva de la competencia, aunque el intercambio de datos agregados es poco probable que tenga efectos restrictivos. La Dirección de Investigación considera acreditado que la información introducida por cada una de las empresas asociadas a ATASA en la base de datos de BESDATASA está disponible de forma que los asociados solo pueden acceder a la información agregada del conjunto de asociados, aparte de disponer de la información de su propia empresa, y finaliza su análisis valorando que no existen indicios de que ATASA haya incurrido en una infracción de la LDC con esta práctica.

Sobre el Estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles, la DI también tiene en cuenta lo establecido en las citadas Directrices en las que se analizan expresamente los acuerdos de estandarización desde el punto de vista de la competencia. La DI considera acreditado que el Estándar es una guía que facilita

la medición de la superficie del inmueble aportando información sobre instrumentos a utilizar en la medición, sobre comprobaciones a realizar y sobre metodología de medición, entre otros. El Estándar no tiene carácter obligatorio para los miembros de ATASA y no impone ninguna restricción a las empresas tasadoras. Tiene, además, carácter público. En consecuencia, la Dirección de Investigación considera que no existen indicios de que ATASA haya incurrido con esta práctica en una infracción de la LDC.

Teniendo en cuenta lo anterior, la DI propone en el IPR que se archiven las actuaciones iniciadas contra ATASA por la remisión mensual a sus asociados de sugerencias de tipos y por la elaboración de la base de datos BESDATASA y del Estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles.

## **SEGUNDO.- Sobre la legislación aplicable**

La conducta que la Dirección de Investigación imputa como infractora de la LDC se inicia en 2005, estando por tanto en vigor la Ley 16/1989 y habría continuado bajo la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, que entró en vigor el 1 de septiembre de 2007.

Sobre la cuestión de cuál de las dos normas debe ser aplicada, este Consejo se ha pronunciado ya con anterioridad (por todas ver Resolución de 12 de noviembre de 2009, S/0037/08 Compañías de Seguro Decenal), razonando que: *“Ambas normas prohíben en su artículo 1.1.a) la misma conducta: los acuerdos que tengan por objeto, produzcan o puedan producir el efecto de “la fijación, de forma directa o indirecta, de precios o de otras condiciones comerciales o de servicio” en todo o en parte del mercado nacional. Por tanto, a efectos de la calificación jurídica de los hechos declarados probados, no tiene ninguna relevancia aplicar una u otra Ley de defensa de la competencia.”(...)* En casos como el presente, en los que la conducta se extiende en el tiempo durante el plazo de vigencia de dos normas (la Ley 16/1989 y la Ley 15/2007), de acuerdo con el art. 128 de la Ley 30/1992, el Consejo considera que es necesario aplicar una de las dos, debiendo optar por aquella que resulte más beneficiosa para la empresa imputada conforme a los principios de irretroactividad de la norma sancionadora más desfavorable y de retroactividad de la más favorable para el infractor en el caso en concreto.”

Respecto al procedimiento, la Disposición Transitoria Primera de la LDC, establece que los expedientes iniciados antes de la entrada en vigor de ésta se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones vigentes en el momento de su inicio. Como quiera que el acuerdo de incoación del presente expediente sancionador se adoptó con fecha 22 de septiembre de 2011, con posterioridad a la entrada en vigor de la citada LDC, procede su tramitación conforme a lo dispuesto en ésta.

Respecto de la sanción a imponer, el Consejo considera que, siendo ATASA una asociación de empresas, la norma más favorable en este caso es la Ley 16/1989 que en su artículo 10 determinaba que la multa por la realización de una conducta

prohibida por el artículo 1 de la misma no podría superar la cuantía de 901.518,16 euros. Esta cifra es inferior a la que resultaría de la aplicación del límite máximo del 10% del volumen de negocios del año anterior al de la imposición de la multa de todos los miembros de ATASA, tal como establece el artículo 63.1 c) de la Ley 15/2007, para las conductas consideradas muy graves.

### **TERCERO.- Alegaciones de ATASA**

En sus alegaciones a la propuesta de resolución ATASA reitera las que ya hizo al PCH respecto de la imputación de infracción del artículo 1.1. a) de la LDC por elaborar un listado de tarifas y baremo de precios orientativos que remitía a Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados, así como a sus asociados.

En su primera alegación considera que la delimitación del mercado afectado es confusa y que la participación de las sociedades miembros de ATASA en el conjunto del mercado de peritaciones efectuadas a solicitud de determinados organismos públicos es insignificante. Defiende que la presencia de los miembros de ATASA en dicho mercado es absolutamente marginal y que en él la representatividad de los miembros de ATASA respecto del total de sociedades de tasación es irrelevante pues ha estado tradicionalmente dominado por personas físicas que han actuado como peritos ante los organismos públicos. Como consecuencia, afirma que la práctica investigada puede ser considerada como irrelevante a efectos del Derecho de la Competencia.

En su segunda alegación ATASA defiende que la elaboración del baremo no tiene por objeto restringir la competencia. Afirma que el objetivo que ha guiado a ATASA en todo momento es el de salvaguardar los intereses de los usuarios de la administración de justicia, a los administrados tributarios y a los obligados a realizar inscripciones en los Registros Mercantiles de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente. Defiende que estos objetivos de protección de los consumidores son los que fundamentan la legislación en cuyo cumplimiento se ha basado la actuación de ATASA en relación con el baremo. Reitera que la elaboración de baremo no tuvo ningún momento por objeto la restricción de la competencia, sino la defensa de los consumidores al permitir prever anticipadamente de forma aproximada el coste de la pericia.

En su tercera alegación ATASA defiende que la legislación sobre peritaciones ampara la remisión del baremo. A tales efectos recurre a lo establecido en el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil que establece en el apartado 3 del artículo 340, referido al nombramiento de perito por parte del Registrador, que la retribución de los expertos habrá de ajustarse, en su caso, a las reglas establecidas por los respectivos Colegios Profesionales y a las normas que a tal efecto se dicten por parte del Ministerio de Justicia. También alude a que el Acuerdo de 28 de octubre de 2010 del Pleno del Consejo General del Poder Judicial (BOE nº 279 de 18 de noviembre de 2010), establece en su preámbulo que la protección de los

derechos de los usuarios de la justicia incluye la necesidad de conocer, a través de un baremo de honorarios remitido por la entidad que corresponda, el coste de la prueba pericial; y a la Orden ECF/218/2009, de 16 de abril del Consejero de Economía de la Generalitat de Catalunya que aprobó honorarios de los peritos terceros en las tasaciones periciales contradictorias para hacer frente a la diversidad de los mismos. Termina esta alegación afirmando que el baremo constituye una protección para el usuario, al actuar a modo de indicación para el juez u otro prescriptor, pero también al usuario que interviene ante esos organismos, sobre el coste orientativo que podría tener un determinado servicio, siendo el baremo algo semejante a una recomendación de precio máximo. En esta alegación también alude a que el baremo se le ha venido requiriendo desde los organismos judiciales y Órganos de la Administración.

En su cuarta alegación ATASA sostiene que la elaboración del baremo está también amparada por la normativa de Colegios Profesionales, tanto en su redacción anterior a la reforma de 2009, como en la Disposición Adicional Cuarta introducida al suprimirse el apartado ñ) del artículo 5 de la Ley de Colegios Profesionales.

En su quinta alegación ATASA defiende que la práctica imputada no ha tenido efectos anticompetitivos. Considera que la Propuesta de Resolución reconoce que la actividad de las empresas miembros de ATASA en el mercado de peritaciones a instancias de Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados es mínima y que se debe tener en cuenta que en las cartas remitidas por ATASA a requerimiento de estos organismos se indica claramente que el baremo se adjunta únicamente a título orientativo y que, en consecuencia, las tarifas de los asociados *“lógicamente deberán ser particularizadas según la índole de cada trabajo a realizar”*. Señalan que los baremos elaborados por ATASA en los años 2005 a 2011, sugieren precios por la realización de actividades de peritación sustancialmente inferiores a las que predominaban en el mercado en los años 2005 a 2011.

Concluye en sus alegaciones defendiendo que la elaboración por ATASA del baremo no es una práctica contraria a la LDC.

Respecto a la conducta consistente en enviar a sus asociadas sugerencias de utilización de tipos y tasas de actualización, que fue calificada como contraria al artículo 1 de la LDC en el PCH, ATASA coincide con la valoración de la DI en la Propuesta de Resolución reiterando que su labor en este ámbito tiene por objetivo potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones con el fin de proteger mejor los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados.

Finalmente, en sus alegaciones a la propuesta de resolución y respecto de la conducta valorada como infractora por la DI, ATASA solicita la práctica de determinadas pruebas, que fueron rechazadas por la DI, y que tienen por objeto determinar la falta de representatividad de los asociados de ATASA en el mercado de peritaciones realizadas a instancias de Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados, así como la falta de impacto de los baremos de ATASA sobre las condiciones de competencia en ese mercado.

En este sentido solicita que se tenga como prueba la documentación que adjunta a las alegaciones y la práctica de las siguientes pruebas:

a).- Dar acceso a ATASA a una versión no confidencial (por ejemplo, eliminando los datos relativos a la identidad de las sociedad) de las respuestas aportadas por sus miembros al requerimiento de información de la DI de 8 de mayo de 2012, y en particular al volumen de negocios en España procedente del servicio de valoración a instancias de Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados entre los años 2005 a 2011, ambos incluidos, desglosado por años, antes de aplicación del IVA y de otros impuestos relacionados.

b).- Requerir a los miembros de ATASA para que informen del número de tasaciones realizadas a instancias de Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados entre los años 2005 a 2011, y dar acceso a una versión no confidencial de estas respuestas (por ejemplo, eliminando de las respuestas los datos relativos a la identidad de la sociedad).

c).- Requerir al Registro Mercantil Central, a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y al Consejo General del Poder Judicial para que informen del número de tasaciones y la cuantía total de los honorarios correspondientes a tasaciones realizadas a instancias de los Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados en España entre los años 2005 a 2011.

En relación con esta prueba, en el caso de que la CNC la considerase difícil de practicar dado el elevado número de organismos de los que habría que obtener la información, se solicita que se practique la prueba respecto de un número más reducido de organismos dentro de cada una de estas categorías (Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados), elegido de forma que el resultado sea estadísticamente significativo, y a tal efecto, una vez seleccionada esta muestra:

- Requerir a los organismos seleccionados en la muestra que aporten información acerca del número y facturación de las peritaciones requeridas en el periodo 2005-2011, diferenciando esos resultados según que los peritos designados fuesen o no miembros de ATASA, o
- Requerir a los miembros de ATASA para que informe del número y facturación de las peritaciones efectuadas a instancias específicamente de esos organismos elegidos por la CNC en el periodo 2005-2011.

Finalmente, para acreditar que sus miembros no aplicaron, ni se sintieron vinculados, y que ATASA nunca les requirió para que aplicasen los honorarios contenidos en sus baremos, solicita que se tengan como prueba las contestaciones a la CNC de sus asociados al requerimiento que les hizo en este sentido y que se ponga de manifiesto la versión no confidencial de la respuesta que remitan los miembros de ATASA al citado requerimiento.



#### **CUARTO.- Sobre la calificación de la conducta consistente en la elaboración y envío de tarifas mínimas y baremos de honorarios orientativos mínimos**

El artículo 1 de la LDC dispone en su apartado 1 lo siguiente:

*”Se prohíbe todo acuerdo, decisión o recomendación colectiva, o práctica concertada o conscientemente paralela, que tenga por objeto, produzca o pueda producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia en todo o parte del mercado nacional y, en particular, los que consistan en:*

*a) La fijación, de forma directa o indirecta, de precios o de otras condiciones comerciales o de servicio;”.*

El Consejo considera que están acreditados los hechos que se relacionan en esta Resolución, que no son cuestionados por ATASA.

En relación con dichos hechos, el Consejo valora, de acuerdo con la DI, que la práctica consistente en la elaboración y envío de tarifas mínimas y baremos de honorarios orientativos mínimos constituye una infracción del artículo 1.1.a) de la LDC, en tanto que se trata de una recomendación colectiva que consiste en la fijación directa o indirecta de precios.

Con la elaboración y envío de tarifas y baremo de honorarios orientativos ATASA propicia un comportamiento uniforme por parte de sus asociados, con independencia del grado de cumplimiento que finalmente se produzca. La conducta de ATASA, al reducir la incertidumbre sobre precios a aplicar, limita el desarrollo de una competencia efectiva en el mercado de prestación de servicios de tasación.

Además, en contra de la alegación de ATASA que considera irrelevante su conducta pues se produce en un segmento del mercado limitado a las valoraciones realizadas a instancias de Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados, este Consejo considera que al disponer sus asociados de un referente de precios mínimos, este referente tiene capacidad para generar un comportamiento uniforme en toda su actividad y no solo en el segmento antes referido.

En este punto, respecto a la alegación sobre la falta de representatividad de ATASA en el citado segmento, el Consejo considera que la asociación confunde lo que representan las tasaciones realizadas a instancias de las instituciones citadas respecto al total de tasaciones realizadas por las empresas asociadas, con la representatividad de la propia ATASA en el colectivo de las sociedades de tasación, que en los años en que llevó a cabo la conducta aquí calificada era de un 95%.

La DI solicitó a las sociedades miembros de ATASA, a través de ésta, y a otras sociedades que habían sido miembros de la asociación, información sobre facturación total procedente de la prestación de servicios de valoración y sobre facturación generada por la prestación de servicios de valoración a instancias de Registros Mercantiles, Agencias Tributarias y Juzgados a efectos, en su caso, de la cuantificación de una hipotética sanción. De la información aportada se

desprende que la facturación realizada por las sociedades que han efectuado tasaciones a las instituciones citadas es muy reducida. De las 34 respuestas recibidas, cinco indican que en el período considerado no habían prestado servicios a las instituciones citadas y tres facturaron menos de 5.000 euros en el conjunto del período. Es evidente que, con estos datos, la facturación de las sociedades de tasación procedente de estos peritajes es reducida en relación con su facturación total.

Si, insistiendo en la falta de relevancia de esta conducta, ATASA pretende que a la misma le sea de aplicación lo establecido en el artículo 5 de la LDC sobre conductas de menor importancia, el Consejo quiere señalar que el artículo 2.1 del Reglamento de Defensa de la Competencia, aprobado por Real Decreto 261/08, de 22 de febrero (RDC), excluye expresamente las conductas consistentes en la fijación directa o indirecta de precios entre competidores, como la que en este expediente se valora, de la aplicación del citado artículo 5.

ATASA, defendiendo que esta conducta no es infractora de la LDC, alega que la elaboración de tarifas y baremos no tenía por objeto restringir la competencia y que no ha tenido efectos anticompetitivos. A este respecto, es necesario recordar que el artículo 1 de la LDC no exige, para declarar que se ha producido una infracción, que una determinada conducta haya tenido efectos, siendo suficiente con que la conducta sea restrictiva de la competencia por su objeto o que tenga aptitud para ello.

Como ha señalado en Resoluciones anteriores este Consejo y los tribunales han confirmado, la falta de intencionalidad en la realización de la infracción no priva de antijuridicidad a las conducta de las asociaciones, pues el artículo 1 de la LDC tipifica una infracción de resultado o ilícito objetivo, por cuanto la infracción administrativa tendrá lugar cuando se produzca o pueda producir un resultado lesivo para la competencia con independencia de que éste haya sido el fin buscado. En este sentido se ha manifestado, por ejemplo, la Audiencia Nacional en el Fundamento de Derecho Sexto de la Sentencia de 10 de noviembre de 2010 recaída en el recurso 06/637/2009 (expediente CNC S/0044/08 PROPOLLO), *“(...) ello no es óbice a que la conducta sea por su naturaleza **objetivamente restrictiva de la competencia**, (...), ya que la conducta puede ser realizada de forma dolosa o culposa -claramente el precepto se refiere a un elemento intencional o **negligente-**, siendo la primera la que tiende directamente a provocar el efecto distorsionador de la libre competencia efectivamente querido, y la segunda, **la que, aún sin pretender el efecto, la conducta es apta para causarlo, pudiendo ser previsto tal efecto, aplicando la diligencia debida**”*(el subrayado es de la Sentencia). (En equivalente sentido, STPI de 12 de julio de 2001 en los asuntos acumulados T- 202, 204 y 207/98, STJUE de 5 de abril de 2006, asunto T-279/02).

Aun cuando pudiese aceptarse que la finalidad última hubiese podido ser la protección de los consumidores, como defiende ATASA, ello no anularía la naturaleza objetivamente restrictiva de la competencia que alberga la conducta imputada, lo que desde el punto de vista de la culpabilidad, convierte a dicha

conducta en punible por negligente, puesto que ATASA no ha obrado con la diligencia que le es exigible en el desarrollo de las funciones que le son propias.

Por otra parte, como señala la DI en el PCH, la propia ATASA es consciente de la aplicación de la normativa de competencia a sus decisiones como demuestra el hecho de que en la Comisión Técnica y Estadística de 25 de enero de 2010 se indicara, en relación con el baremo de honorarios para ese año, que *“la normativa sobre protección de competencia pone más difícil la utilización de tales baremos (...)”* (parágrafo 56) y de que en la Comisión Técnica y Estadística de 15 de abril de 2010 se presentara la Guía para Asociaciones Empresariales, publicada por la CNC en diciembre de 2009 con el objeto de ofrecer unas pautas sobre los principales factores que deben tener en cuenta las asociaciones para evitar la práctica de conductas competitivas, a propósito de los trabajos de estudio de variables que influyen en la determinación de honorarios (folio 431).

Respecto de los efectos, aun cuando no sea necesario acreditarlos ya que la conducta es objetivamente anticompetitiva, el hecho de que en el expediente solo conste, como señala ATASA en su alegación, que una empresa asociada en 2009, solicitó a la asociación que le remitiera las tarifas vigentes para aplicarlas en una tasación pericial, indica que las tarifas o baremos eran tenidos en cuenta por los asociados. Por lo tanto, la falta de concreta acreditación de más efectos no impide mantener la presunción de efectos, actuales y potenciales, asociada al carácter de restricción anticompetitiva por objeto de la conducta imputada. En este sentido, se ha acreditado en el expediente que en 2009 se produjo una subida de tarifas, acordada en la junta directiva de ATASA, que oscilaba entre el 9% y el 50% y en 2011 una subida del baremo orientativo, entre el 5,7% y el 100% sin que por parte de ATASA se haya justificado que obedezca a incrementos del coste de los servicios (folios 702 y 757-758). Por otra parte, si la conducta no hubiese tenido efectos, es difícil entender que ATASA la llevase a cabo a lo largo de seis años, desde 2005 a 2011.

Sobre la importancia de acreditar efectos, la Sentencia de la Audiencia Nacional de 21 de febrero de 2013 recaída en el recurso 06/298/2011 (expediente CNC S/107/08 PLATAFORMA DEL MEJILLÓN) viene a reforzar la doctrina sobre “restricciones por objeto” en el sentido de dotar de irrelevancia, a efectos de tipicidad, a la ejecución o efectos de los acuerdos: *“... dada la configuración legal del tipo infractor tanto en el derecho nacional como en el comunitario, no es relevante para que el mismo se complete que los acuerdos hayan sido o no implementados y hayan sido o no seguidos por la totalidad o por una parte de las empresas asociadas. Como ha señalado el Tribunal Supremo lo relevante para la concurrencia del elemento subjetivo de estas infracciones es la capacidad o aptitud de la conducta para producir efectos anticompetitivos, efectos que por otra parte, como establece el acuerdo impugnado, han tenido lugar, si bien con diferente intensidad y en diferentes periodos de tiempo.”*

Alega ATASA que su conducta goza de amparo legal. También a este respecto es preciso recordar lo que el artículo 4 de la LDC establece:

*“1. Sin perjuicio de la eventual aplicación de las disposiciones comunitarias en materia de defensa de la competencia, las prohibiciones del presente capítulo no se aplicarán a las conductas que resulten de la aplicación de una ley.*

*2. Las prohibiciones del presente capítulo se aplicarán a las situaciones de restricción de competencia que se deriven del ejercicio de otras potestades administrativas o sean causadas por la actuación de los poderes públicos o las empresas públicas sin dicho amparo legal”.*

Por lo tanto, la aplicación de este artículo tiene que estar prevista directamente por una norma con rango de ley. En consecuencia, las normas reglamentarias de menor rango no puedan establecer restricciones a la libre competencia, y, si lo hacen, no proporcionan el amparo legal a que se hace referencia en el artículo 4 de la LDC.

Ninguna de las normas citadas por ATASA goza, en consecuencia, del principio de legalidad. El Reglamento del Registro Mercantil ha sido aprobado por Real Decreto y el Acuerdo de 28 de octubre de 2010, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, por el que se modifica la Instrucción 5/2001, de 19 de diciembre, del Consejo, sobre remisión anual a los órganos jurisdiccionales de las listas profesionales para su designación judicial como peritos y del Protocolo de actuación del servicio común procesal para la asignación de peritos judiciales, de 9 de febrero de 2005, tampoco tiene el carácter de norma legal.

Por otra parte, el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil establece en el artículo 340.3, sobre nombramiento de expertos independientes por parte del Registrador, que la retribución de los expertos habrá de ajustarse a las reglas establecidas por los respectivos Colegios Profesionales. También se refiere a los baremos de honorarios orientativos a remitir por los Colegios Profesionales el preámbulo del Protocolo modificado por el citado Acuerdo del Pleno del Consejo General del Poder Judicial. En ningún caso hacen referencia a asociaciones empresariales.

En este sentido, resulta sorprendente que ATASA considere que su actuación queda amparada por la Ley sobre Colegios Profesionales de 1974 y sus sucesivas modificaciones y cita, en particular, el artículo 5.ñ), en su redacción de 1997, y la Disposición Adicional Cuarta, añadida en 2009. En el ordenamiento jurídico español, los Colegios Profesionales se encuentran reconocidos por el artículo 36 de la Constitución Española, que, al hacer referencia expresa a ellos y al considerar que deben ser regulados explícitamente por Ley, los singulariza, diferenciándolos de las Asociaciones. Este carácter singular de los Colegios Profesionales viene también recogido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales (LCP) que los configura jurídicamente como Corporaciones de derecho público y les reconoce determinados fines de carácter eminentemente público, como la ordenación de la profesión o la protección de los intereses de los usuarios de los servicios profesionales.

Este carácter singular, que le diferencia esencialmente de las asociaciones, es el que no permite admitir que ATASA se acoja a su regulación para defender que

ampara su conducta. Pero aun aceptando la comparación, este Consejo, no puede admitir la alegación por las razones que a continuación se exponen y que ya fueron argumentadas por la DI contestando a la misma alegación formulada al PCH.

La letra ñ) del artículo 5. de la LCP, indicaba que correspondía a los Colegios Profesionales *“establecer baremos de honorarios que tendrán carácter meramente informativo”*. A partir de diciembre 2009, se suprime dicha letra del artículo. Y se añaden la Disposición Adicional Cuarta y un artículo, el 14, no citado por ATASA, en el que se indica que *“los Colegios Profesionales y sus organizaciones no podrán establecer baremos orientativos ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, salvo lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta”*.

Pero ha quedado acreditado en el expediente, y no es objeto de controversia por parte de ATASA, que en el período 2005-2009 remitió tarifas, con fijación de valores mínimos, y no un baremo de honorarios, por lo que tal conducta en ningún caso quedaría amparada ni por la LCP ni por las diferentes leyes autonómicas sobre colegios profesionales citadas por ATASA. Además, cuando en el periodo 2010-2011 remite baremo de honorarios orientativos mínimos, el artículo 14 de la Ley de Colegios Profesionales, en vigor desde diciembre de 2009, prohíbe expresamente el establecimiento de baremos orientativos o cualquier directriz sobre honorarios estableciendo como única salvedad lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta, que lo que permite es elaborar criterios orientativos para el cálculo de honorarios a efectos de tasación de costas, de jura de cuentas de los abogados y de tasación de costas en asistencia jurídica gratuita.

En resumen, este Consejo, tras el análisis de las alegaciones, considera que la práctica de ATASA consistente en la elaboración y envío de tarifas mínimas y baremos de honorarios orientativos mínimos, desde el año 2005 hasta el 2011, constituye una infracción del artículo 1.1.a) de la LDC, en tanto que se trata de una recomendación colectiva que consiste en la fijación directa o indirecta de precios, conducta calificada como muy grave por el artículo 62.4 a) de la LDC. Asimismo, considera responsable de la misma a la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

#### **QUINTO.- Sobre la práctica de pruebas**

En relación con la práctica de pruebas, la vigente Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC) establece en su artículo 51, que el Consejo podrá acordar la misma, bien sea de oficio o a instancia de los interesados, cuando dichas pruebas o actuaciones sean consideradas necesarias para la formación del juicio en la toma de decisión. En consecuencia deberán ser rechazadas aquellas pruebas que no sirvan a este fin o que resulten redundantes con lo ya obrado en el expediente.

El Consejo viene considerando como admisibles aquellas pruebas de descargo que tienen por objeto refutar los hechos imputados, la participación en los mismos

de las empresas imputadas, o los efectos dañinos sobre el mercado, así como, en su caso, las relativas a la dimensión del mercado afectado o la cifra de negocios del imputado.

Respecto de las documentales aportadas con las alegaciones, el Consejo quiere subrayar que, habiendo sido tramitado el expediente conforme a los procedimientos de la Ley 15/2007, huelga toda petición de tener como prueba todos los documentos aportados teniendo en cuenta que, a la hora de formar su juicio, el Consejo tiene en consideración toda la documentación que lo integra con independencia de que haya sido aportada en la fase de instrucción o en la de resolución.

Sin embargo, el Consejo no considera pertinente la práctica del resto de pruebas solicitadas por considerar que constan en el expediente elementos de prueba suficientes para concluir que las tasaciones de los miembros de ATASA realizadas a instancias de Registros Mercantiles, Administraciones Tributarias y Juzgados, actividad en la que se produce la conducta, representan un importe reducido en su volumen total de negocios. Este reducido importe permite inferir también que la actividad de peritaje de las sociedades miembros de ATASA representa un pequeño porcentaje del total de peritaciones realizadas a instancia de dichas instituciones. No obstante, en contra de lo que defiende ATASA, estos datos no desvirtuarían el hecho de que las tarifas y baremos orientativos fijados para los servicios a prestar a Registros Mercantiles, Administraciones Tributarias y Juzgados habrían sido objetivamente un referente a efectos de las tarifas a aplicar en las tasaciones a realizar ante cualquier otra instancia.

Respecto a la petición de acceso a la información facilitada por sus empresas asociadas sobre su volumen de negocios, el Consejo considera que en este Fundamento de Derecho se han utilizado y expuesto los datos agregados que ha considerado relevantes, no siendo necesario que ATASA acceda a información desagregada que, aunque se eliminasen los datos relativos a la identidad de la sociedad, podría permitir identificar indirectamente a cada miembro en virtud de la información que tiene la propia ATASA en su base de datos.

Respecto a los escritos de las asociadas dirigidos a la CNC, a instancias de ATASA, para acreditar que nunca aplicaron los honorarios contenidos en sus baremos, el Consejo entiende que más que una prueba son alegación de parte. Las manifestaciones de los miembros de ATASA no son aptas para acreditar la falta de efectos, ni para desvirtuar la presunción de efectos anticompetitivos asociada a la conducta anticompetitiva por objeto que se imputa.

#### **SEXTO.- Sobre el resto de conductas investigadas**

En relación con la práctica consistente en la elaboración y envío a sus empresas asociadas de sugerencias de utilización de tipos de actualización, el Banco de España, en su respuesta a un requerimiento de la DI, indica que era conocedor de esta conducta y que, en el ámbito de sus competencias supervisoras, no formuló objeción alguna al respecto; considera que tales sugerencias eran indicativas y

apoyaban la obligada prudencia en el ejercicio de la actividad de tasación; indica también que mantiene permanente contacto con las sociedades de tasación para potenciar la calidad técnica de las valoraciones, procurando que los servicios de valoración sean prestados con el mayor rigor y transparencia posible, porque su fin último es proteger los intereses de terceros en su condición de inversores. La Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, también en contestación a un requerimiento de las DI, indica que el cálculo del valor de un inmueble tiene implicaciones de gran relevancia prudencial, de estabilidad financiera y de competencia entre las entidades de crédito. En atención a estas manifestaciones el Consejo entiende que esta conducta de ATASA debe interpretarse en el contexto de la regulación del sector y, en particular, de los referentes mínimos establecidos en la Disposición Adicional Tercera de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo. Los tipos y márgenes indicados, aun cuando sean muy relevantes al efecto, son solo parte de las variables que determinan el valor de tasación, de acuerdo con los criterios que la normativa establece, por lo que se concluye que no se ha acreditado en el expediente que esta conducta tuviese como finalidad la fijación indirecta de los precios de los servicios que ofrecen las sociedades de tasación.

Respecto de las prácticas de ATASA consistentes en la elaboración de la base de datos BESDATASA y el Estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles, el Consejo comparte los argumentos que hace la DI para valorarlas, expuestos en el Fundamento de Derecho Primero de esta Resolución, y coincide con ella en que no ha resultado acreditado en el expediente que en ambas se dé una infracción del artículo 1 de la citada Ley, por parte de ATASA.

### **SÉPTIMO.- Cálculo de la sanción**

En el Fundamento de Derecho SEGUNDO se ha dejado sentado que, a efectos del cálculo de la sanción, la Ley aplicable a la conducta imputada es la Ley 16/1989, vigente en el momento en que se ha acreditado que se produjo el primer envío de tarifas mínimas, en el año 2005. Los límites cuantitativos establecidos en el artículo 63.1.c), segundo párrafo, de la Ley 15/2007, son considerablemente superiores al límite cuantitativo impuesto por el art. 10.1 de la Ley 16/1989 cuando la sanción recae sobre una asociación empresarial. Por tanto, la disposición aplicable para determinar la responsabilidad de la asociación imputada por infracción es el art. 10 de esta Ley.

El citado artículo 10 faculta al Consejo de la CNC para imponer a las asociaciones que deliberadamente o por negligencia infrinjan la prohibición del art. 1.1 de la Ley, multa de hasta 901.518,16 euros. Este límite máximo de 901.518,16 € ha sido interpretado en el pasado por el TDC como el límite de la capacidad sancionadora cuando los imputados son operadores sin cifra de negocios (Expte. 312/99, Vinos de Guipúzcoa).

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la discrecionalidad que el art. 10 de la Ley 16/1989 otorga a la CNC debe ser ejercitada ponderando las

circunstancias concurrentes, al objeto de alcanzar la necesaria y debida proporcionalidad entre los hechos imputados y la responsabilidad exigida, dado que toda sanción debe de determinarse de acuerdo con la entidad de la infracción cometida. Este Consejo considera que concurre cuando menos negligencia en la realización de la conducta infractora declarada en el Fundamento de Derecho CUARTO de esta Resolución. Los hechos acreditados dan fe de la voluntariedad en la realización de la conducta típica (principio de culpabilidad) desde el objetivo que persigue la elaboración por parte de ATASA de listados de tarifas mínimas y baremos de honorarios orientativos mínimos, hasta su envío a las instituciones y su difusión entre sus asociadas y, dada su representatividad, que alcanzó el 95% en el periodo en el que llevó a cabo la conducta infractora (Hecho Acreditado 1 de esta Resolución, folio 796), no cabe sino concluir que ATASA se ha conducido en relación con la infracción declarada en este expediente omitiendo toda diligencia en la observación de la obligación que le impone el art. 1.1 de la LDC.

A la vista de que la infracción es muy grave, de carácter continuado, cuya duración en el tiempo ha sido notablemente elevada, desde 2005 a 2011, y ha supuesto para los asociados unos ingresos en el periodo de 3.601.354 euros, de la representatividad de ATASA en el sector, del volumen de negocios total de los miembros de ATASA en 2011, 224.835.824 euros, y de que no se han podido cuantificar efectos, el Consejo fija la sanción a ATASA en 200.000 euros, cantidad que considera que permite mantener el necesario equilibrio entre el efecto disuasorio que debe tener toda multa respetando el principio de proporcionalidad.

En base a lo anteriormente expuesto, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia en la composición recogida al principio, vistos los preceptos citados y los demás de general aplicación

## **RESUELVE**

**PRIMERO.-** Declarar que en este expediente ha resultado acreditada una infracción del artículo 1 de la Ley de Defensa de la Competencia, de la que es responsable la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA), consistente en la elaboración de un listado de tarifas mínimas en el período 2005-2009 y de un baremo de honorarios orientativos mínimos en el período 2010-2011 para prestar servicios de tasación solicitados por Administraciones Tributarias, Juzgados y Registros Mercantiles.

**SEGUNDO.-** Imponer a la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA) una multa sancionadora por importe de doscientos mil euros (200.000€).



**TERCERO.-** Declarar, al amparo del artículo 53.1.c) de la Ley 15/2007 de 3 de Julio, de Defensa de la Competencia, que en este expediente no ha resultado acreditada la existencia de una infracción del artículo 1 de la citada Ley, por parte de la Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA) por las conductas consistentes en la remisión mensual a sus asociados de sugerencias de tipos y tasas y la elaboración de la base de datos BESDATASA y del Estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles.

**CUARTO.-** Instar a la Dirección de Investigación para que vigile y cuide del cumplimiento íntegro de esta Resolución.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Investigación de la CNC y notifíquese a la interesada haciéndole saber que contra la misma no cabe recurso alguno en vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo en la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde su notificación