

## **RESOLUCIÓN (Expte. 531/02, Intermediación Inmobiliaria)**

### **Pleno**

Excmos. Sres.:

Solana González, Presidente  
Huerta Trolèz, Vicepresidente  
Castañeda Boniche, Vocal  
Pascual y Vicente, Vocal  
Comenge Puig, Vocal  
Martínez Arévalo, Vocal  
Franch Menéu, José Juan  
Muriel Alonso, Vocal  
del Cacho Frago, Vocal

En Madrid, a 12 de noviembre de 2002

El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia, con la composición arriba expresada y siendo Ponente el Sr. Huerta Trolèz, ha dictado la siguiente Resolución en el Expediente 531/02 (2120/00 del Servicio de Defensa de la Competencia), iniciado por denuncias formuladas por la Asociación de Gestores Inmobiliarios de Fincas (AGIF) contra los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz, Cáceres, Barcelona, Alava, Guipúzcoa, Madrid, Murcia, Tarragona, Aragón y Soria, Alicante, Ciudad Real, Córdoba, La Coruña, Orense y otros, por conductas supuestamente prohibidas por el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia, consistentes en la realización de actos de desprestigio contra sus competidores.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1. En fechas 20 de enero, 14 de abril, 14 de agosto y 1 de septiembre de 2000 la Asociación de Gestores Inmobiliarios de Fincas (AGIF) presentó escritos de denuncia ante el Servicio de Defensa de la Competencia contra los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz, Cáceres, Barcelona, Alava, Guipúzcoa, Madrid, Murcia, Tarragona, Aragón y Soria, Alicante, Ciudad Real, Córdoba, La Coruña y Orense, el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Andalucía, la Agencia Abaco y la Agencia Inmobiliaria Burgos por haber incurrido en prácticas anticompetitivas sancionadas por el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia.

2. El Servicio acordó la práctica de una información reservada con objeto de comprobar la realidad de los datos en los que se fundaban los escritos de denuncia y una vez que ésta se llevó a cabo, se acordó, por Providencia de 24 de octubre de 2000, la admisión a trámite de las denuncias presentadas contra los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz, Barcelona, Madrid, Murcia, Tarragona, Aragón y Soria, Córdoba y Orense, contra los que se incoó expediente sancionador, siendo archivadas las actuaciones respecto de los demás denunciados. Este archivo parcial fue recurrido por la Asociación denunciante y ha sido confirmado por resolución de este Tribunal, de 24 de mayo de 2002 (r 490/01).

Una vez que el Servicio concluyó la instrucción del expediente el 19 de febrero de 2002, acordó su remisión al Tribunal junto a un informe-propuesta en el que, de conformidad con el Pliego de Concreción de Hechos, calificaba los hechos imputados como constitutivos de sendas infracciones tipificadas en el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia, por competencia desleal, consistentes en la realización de actos de engaño y denigración de las que consideró responsables, respectivamente, a los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz, Barcelona, Madrid, Murcia, Tarragona, Aragón y Soria, Córdoba y Orense.

3. Recibido el Expediente en el Tribunal, el Pleno del mismo, por medio de Providencia de 12 de marzo de 2002, acordó su admisión a trámite y su puesta de manifiesto a los interesados para que en el plazo legal pudieran proponer las pruebas que a su derecho convengan y solicitar la celebración de vista, lo que se comunicó al Servicio y se notificó a los interesados.

Practicadas las pruebas, mediante Auto de 29 de mayo de 2002 se concedió a los interesados los plazos legales sucesivos para su valoración y para la presentación de sus escritos de conclusiones.

4. El Pleno del Tribunal deliberó y falló esta Resolución en su reunión del día 30 de octubre de 2002.
5. Son interesados los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz, Barcelona, Madrid, Murcia, Tarragona, Aragón y Soria, Córdoba y Orense y la Asociación de Gestores Inmobiliarios de Fincas (AGIF).

## HECHOS PROBADOS

De acuerdo con el Pliego de Concreción de Hechos elaborado por el Servicio de Defensa de la Competencia, se declaran probados los siguientes:

**UNO.-** Con fechas 8 de Mayo y 27 de Junio de 1999 el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Badajoz publicó en “El Diario de Extremadura” (folios 24 y 160) unos anuncios en los que literalmente se declaraba que: “Para comprar, vender o alquilar su vivienda o cualquier otro tipo de finca, acuda donde vea este símbolo API El único profesional de la mediación inmobiliaria con titulación oficial, que le ofrece garantía en su tramitación.”

**DOS.-** El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona publicó en el periódico “La Vanguardia” del día 30 de mayo de 1999 (folio 26) un anuncio en el que literalmente se informaba que: “Con una serie de garantías exclusivas del API. Ser un profesional con el único título oficial que lo capacita como mediador inmobiliario. Y partir siempre de honorarios justos, la única manera de que no especulen con su dinero.”

Con fechas 20 de Octubre de 1999 y 21 de Mayo de 2000 el COAPI de Barcelona publicó dos anuncios en La Vanguardia (folios 27 y 163) en los que, entre otras cosas, se expresaba que “El único colectivo de profesionales debidamente acreditados con Título Oficial expedido por el Ministerio de Fomento para ejercer la actividad profesional de mediación en transacciones inmobiliarias, son los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria debidamente colegiados, conocidos como API... la mayor parte de los operadores no regulados exhiben diplomas sin validez académica oficial....que no habilitan para ejercer profesiones reguladas....”

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

Asimismo se informaba a los operadores que median en las transacciones inmobiliarias de que el citado Colegio: “... actuará enérgica y judicialmente... contra aquellos que ejercieren las funciones propias de la mediación y no reúnan la condición de AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA colegiado en ejercicio”, citando a continuación el artículo 403 del Código Penal y expresando que “no es requisito suficiente para la actividad mediadora causar alta en un determinado epígrafe del Impuesto de

Actividades Económicas (IAE).” Finalmente, se ofrecía “poner a disposición los servicios técnicos y de orientación jurídica del colegio en aquellos incidentes que pueda ocasionar la intervención como mediador inmobiliario de un operador no regulado.”

Asimismo, en la revista especializada, “COMPRAR CASA” de Octubre de 1999 (folios 29 y 51) se incluían las siguientes declaraciones:

“...como Presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona,... revista que le ofrece la mayor oferta inmobiliaria de Cataluña con toda la garantía de los únicos Profesionales reconocidos por la Administración Pública y con plena capacitación y experiencia para ofrecerle un servicio y asesoramiento integral....Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria es el único colectivo profesional legalmente capacitado para ejercer la mediación inmobiliaria.”

Finalmente, con fecha 10 de Mayo de 2000 en “La Vanguardia” se publicaron unas declaraciones del Presidente del COAPI de Barcelona (folio 162), que entre otras cosas declaraba que:

“El agente de la propiedad inmobiliaria, como profesional con el único título oficial que actualmente legitima llevar a cabo este tipo de acciones, es aquella persona que actúa como mediador entre las voluntades de diversas partes que tienen en común una transacción inmobiliaria,...La realidad es que hay un colectivo de profesionales, los únicos que disponen de título oficial otorgado por el Ministerio de Fomento, colegiados en los respectivos colegios oficiales, los agentes de la propiedad inmobiliaria, conocidos como API, con garantías, y otros que establecen sus propias reglas, si es que las tienen.”

**TRES.-** El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid publicó en el suplemento “Su Vivienda” y “ABC Inmobiliario” tres anuncios (folios 59, 60 y 164) con fechas 29 de Octubre y 19 de Noviembre de 1999 y en el “Blanco y Negro” de 12 de Marzo de 2000 una entrevista del Presidente del citado COAPI don Prudencio Gómez (folio 109).

En los citados anuncios se declaraba que: “Sólo los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria están legalmente reconocidos para asesorarle en ese momento tan importante que es la adquisición de su nuevo hogar...Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria somos los únicos profesionales legalmente reconocidos para intermediar en el mercado inmobiliario para ayudarle a conseguir su nuevo hogar.”

Las declaraciones de don Prudencio Gómez contenían las afirmaciones siguientes: “Si se dirige a una agencia debe informarse si hay

algún Agente de la Propiedad Inmobiliaria, es decir que hay un profesional titulado y autorizado y no alguien de principios dudosos... ¿Por qué un API? Está sometido a la deontología colegial, tiene un conocimiento del sector y un seguro de responsabilidad civil. Es una garantía de profesionalización y de seguridad.”

Finalmente, en la revista “COMPRAR CASA” del mes de Julio de 2000 (folio 188) figuran las siguientes declaraciones del COAPI de Madrid: “Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria somos los únicos profesionales del sector específicamente habilitados por la administración pública.. .para ejercer la actividad de mediar en todo tipo de bienes y derechos inmobiliarios. Se trata de una actividad regulada y por tanto, sujeta a disciplina y sanción....Y ello desde la garantía que sólo pueden ofrecer aquéllos que disponen del único título oficial y que se han sometido a la regulación legal.”

En la revista Comprar Casa del mes de julio de 2000, el COAPI de Madrid publicó un anuncio en el que se expresaba: “El único colectivo de profesionales debidamente acreditados con Título Oficial expedido por el Ministerio de Fomento para ejercer la actividad profesional de mediación en transacciones inmobiliarias son los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria debidamente colegiados, conocidos como API... la mayor parte de los operadores no regulados exhiben diplomas sin validez académica oficial....que no habilitan para ejercer profesiones reguladas....”

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

Asimismo se informaba a los operadores que median en las transacciones inmobiliarias de que el citado Colegio: “... actuará enérgica y judicialmente... contra aquellos que ejercieren las funciones propias de la mediación y no reúnan la condición de AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA colegiado en ejercicio”, citando a continuación el artículo 403 del Código Penal y expresando que “no es requisito suficiente para la actividad mediadora causar alta en un determinado epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas (IAE).” Finalmente, se ofrecía “poner a disposición los servicios técnicos y de orientación jurídica del colegio en aquellos incidentes que pueda ocasionar la intervención como mediador inmobiliario de un operador no regulado.”

**CUATRO.-**El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia publicó una rectificación en el Diario La Verdad del día 15 de febrero de 1999

en relación con un anuncio publicado por un colectivo de intermediarios inmobiliarios en el mismo diario con fecha 11 de Febrero de 1999, en la que declaraba entre otras cosas que “Ninguna empresa ni particular que no tenga Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria puede desempeñar funciones de mediación o corretaje en compraventas, arrendamientos o préstamos con garantía hipotecaria. El ejercicio de dichas actividades sin el título oficial exigido constituye un delito de intrusismo profesional previsto y penado en el artículo 403 del vigente Código Penal.”

**CINCO.-** Con fecha 29 de Mayo de 1999 el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona publicó un anuncio en el “Diario de Tarragona” (folio 63) en el que declaraba que “Si quiere un consejo, antes de entregar su dinero, a veces con consecuencias muy graves... Si quiere un consejo, antes de entregar su dinero para la compra de un inmueble, asegúrese. Trate exclusivamente con profesionales que reúnan los requisitos necesarios. Que puedan darle todas las garantías, y esto se lo puede dar un API. Agente de la Propiedad Inmobiliaria. El único título oficial...”

**SEIS.-** Con fechas 20 y 27 de Febrero, 26 de Marzo, 2, 9, y 30 de Abril de 1999, el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria publicó varios anuncios en “El Periódico” (folios 150 a 155) que afirmaban que “Sólo los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria están legalmente reconocidos para asesorarle en este momento tan importante que es la adquisición de su nuevo hogar.”

**SIETE.-** El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Córdoba, con fecha 19 de Febrero del 2000 publicó un anuncio en el “Diario de Córdoba” (folio 90) en el que realizaba las siguientes puntualizaciones:

“Que el Real Decreto 1.665/91, de 25 de Octubre (B.O.E. 280, de 22 de noviembre de 1991), por el que se regula el Sistema General de Reconocimientos de Títulos de Enseñanza Superior de los Estados Miembros de la C.E.E. reconoce la de agente de la propiedad inmobiliaria como única titulación que faculta para la mediación inmobiliaria.”

**OCHO.-** El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Orense publicó en el diario “La Región” (folio 166), con fecha 8 de Mayo de 2000, un anuncio en el que se decía que “Saldrá ganando: Porque un API es el único profesional de la mediación, con titulación oficial cualificado autorizado que le ofrece total garantía en las transacciones inmobiliarias.”

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Los hechos que se declaran probados se encuentran acreditados en las actuaciones por prueba directa, sometida a la contradicción de las partes interesadas, ya que las publicaciones de los artículos e informaciones periodísticas que en ellos se relacionan se reconocen pacíficamente por los propios Colegios imputados, que no niegan la realidad objetiva de su existencia y publicación, figurando además en el expediente las páginas originales de los periódicos y revistas en los que dichos anuncios e informaciones fueron publicados.

**SEGUNDO.-** El Servicio de Defensa de la Competencia, en relación con los hechos fijados en el Pliego de Concreción de Hechos, atribuyó a cada uno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria imputados, por los hechos que respectivamente les atribuye, la comisión de una infracción contra el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia en relación con los artículos 7 y 9 de la Ley 3/1991, de 3 de enero, de Competencia Desleal, por realizar actos de engaño y denigración de los competidores de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria por medio de las declaraciones contenidas en “El Diario de Extremadura”, “La Vanguardia”, “La Verdad”, “El Diario de Tarragona”, “El Periódico”, “El Diario de Córdoba”, “La Región” y las revistas y suplementos “Comprar Casa”, “Su Vivienda”, “ABC Inmobiliario” y “Blanco y Negro”, sobre la exclusividad o la reserva de funciones para quienes tengan el título de API, precisando el Servicio que, precisamente por su amplio grado de difusión en sus respectivas provincias, menoscaban la credibilidad del resto de los profesionales no API.

**TERCERO.-** Frente a tales imputaciones los interesados han alegado básicamente lo siguiente:

- A) El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz sostiene que las afirmaciones contenidas en los anuncios publicados en el Diario de Extremadura no pueden reputarse falsas ya que se limitan a aconsejar a los consumidores y usuarios que protejan sus intereses y eviten sorpresas, sin que pueda considerarse engañosa la afirmación de que el de API es el único título oficial para la mediación inmobiliaria.
- B) El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona comienza alegando que no se dan los requisitos exigidos por el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia, ya que no existe prueba directa o indirecta en el expediente de que las manifestaciones que se le imputan hayan producido alteración alguna en el mercado y que,

como ya señaló el Tribunal Constitucional en una sentencia de 1993, no se advierte ningún interés público especial en la exigencia de un título oficial para la intermediación inmobiliaria. Además alega que no es engañoso afirmar la condición oficial que ostentan los pertenecientes a los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

- C) El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid alega la “excepción de cosa juzgada”, aunque luego matiza que se trata del principio *non bis in idem*, para explicar que la Resolución de 30 de abril de 2002 (Exp. 519/01), dictada por el Tribunal de Defensa de la Competencia, sancionó a dicho Colegio por un anuncio publicado el día 25 de octubre de 1999, con el mismo texto que los que ahora se le imputan, puntualizando dicha Resolución que tal anuncio se insertaba en una campaña promovida por el COAPIM en el segundo trimestre de 1999, por lo que no cabe sancionar de nuevo otros anuncios publicados en el curso de esa misma campaña. Con carácter subsidiario argumenta que los textos publicados se realizaron sin mala fe, con el único propósito de alertar a los consumidores y que, en todo caso, no se prueba en el expediente la realización de un perjuicio para los no APIS.
- D) El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia afirma que siempre ha actuado en defensa de los intereses legítimos de sus colegiados y distingue entre su publicación del día 15 de febrero de 1999 en el diario La Verdad y la posterior de 10 de julio de 2000, expresando que la primera es anterior a la publicación del Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, por lo que la primera se encuentra amparada por la legislación vigente en aquel momento y por numerosas resoluciones judiciales que proclamaban la exclusividad profesional de los APIS, entre ellas una sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 1999 confirmando por un delito de intrusismo a quien ejercía profesionalmente actos de intermediación inmobiliaria careciendo del título de API. En cuanto a la publicación de julio de 2000, se fundan en la Resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia de 3 de abril de 2001 (r 435-00) para fundamentar que las afirmaciones contenidas en este anuncio no tienen ningún componente engañoso.
- E) El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona, en el trámite de conclusiones, manifiesta su disconformidad con el Pliego de Concreción de Hechos por estimar que el anuncio publicado sólo contiene informaciones lícitas que no inducen a

confusión a los interesados, sino un consejo, pues se desaconseja a los usuarios que contraten con otros intermediarios.

- F) El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria que afirma, en síntesis, que ninguna de las informaciones publicadas puede ser tenida como falsa o incorrecta, en ninguna de ellas se hace mención a la exclusividad ni a la reserva de funciones para los APIS ni se menoscaba la credibilidad del resto de los operadores inmobiliarios, teniendo como único fin mantener informado al consumidor. Añade que son precisamente los poderes públicos quienes han regulado la profesión, estableciendo la titulación de API con carácter oficial, por lo que no pueden derivarse para estos profesionales consecuencias perjudiciales por el hecho de manifestar su condición y concluye que en las publicaciones que se le imputan no se da ninguno de los requisitos que exige la tipicidad de la infracción imputada.
- G) El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Córdoba, con referencia a la publicación en el Diario de Córdoba de 19 de febrero de 2000 que se le imputa, alega que la misma consta de dos partes, una que reproduce una fotocopia de una comunicación del Ministerio de la Presidencia, que afirma la inexistencia de otros títulos o diplomas que faculten para la intermediación inmobiliaria y otra parte en la que se hacen varias puntualizaciones al consumidor. El alegante manifiesta que no comprende cómo se le imputa únicamente por esta segunda parte y no por la primera pero que, en todo caso, la publicación es anterior al Real Decreto 4/2000 y no cabe duda de que en esa época no existía, como tampoco ahora, ninguna otra profesión reglada que habilitase para el ejercicio de la mediación inmobiliaria. Finalmente alega que actuó bajo la apariencia de buen derecho, ya que no existía una regulación precisa y se habían dictado por Audiencias Provinciales sentencias que condenaban por delito de intrusismo a agentes inmobiliarios que actuaban sin el título de API.
- H) El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Orense realiza una exposición sobre la legislación reguladora de su actividad profesional y argumenta que, de acuerdo con ella, no ha cometido ninguna infracción, ya que lo expresado en el anuncio a que se refiere el hecho que se le imputa es absolutamente cierto y no implica falsedad o engaño alguno.
- I) Finalmente, la Asociación denunciante, Asociación de Gestores Inmobiliarios de Fincas (AGIF), analiza cada una de las conductas imputadas en términos semejantes a como lo hace el Servicio y solicita

sanciones para todos los Colegios imputados y para sus representantes o miembros de sus órganos directivos.

**CUARTO.-** Previamente a realizar una calificación individualizada de cada una de las conductas imputadas, debe destacarse que es doctrina de este Tribunal, consolidada en numerosas Resoluciones (405/97, 485/00 y 519/01, entre otras), la de que los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria no tienen exclusividad alguna para el ejercicio de la intermediación en el tráfico inmobiliario, ya que éste constituye una actividad esencialmente libre cuyo desempeño no requiere estar en posesión de ningún título oficial o privado ni antes ni después de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, que no hizo sino confirmar la situación preexistente al afirmar que “la actividad de intermediación inmobiliaria ... podrá ser ejercida libremente, sin necesidad de estar en posesión de título ni de pertenecer a ningún Colegio oficial”. En este sentido, además de tener por reproducida la doctrina sentada en las Resoluciones que se citan, debe destacarse que el Tribunal Supremo ya declaró con reiteración, anteriormente a la publicación del citado Real Decreto-Ley 4/2000, que el concepto de funciones propias de los agentes de la propiedad inmobiliaria no equivale a exclusividad, de manera que no sólo y únicamente ellos pueden intervenir con plena validez en las operaciones de mediación y corretaje (STS de 31 de enero de 1990 y 3 de octubre de 1995).

Por estos motivos, la publicación de anuncios e informaciones periodísticas que vayan dirigidas a proclamar la exclusividad de esas funciones mediadoras y a provocar en el ánimo de los consumidores y usuarios la creencia de que los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria son los únicos profesionales que legalmente pueden desarrollarlas y que sólo ellos pueden ofrecer garantías de seguridad en su ejercicio, constituye un acto que, por ser contrario a la verdad y perjudicar al crédito de los demás operadores del mercado, se enmarca entre las conductas tipificadas por los artículos 7 y 9 de la Ley 3/1991, de Competencia Desleal, reuniendo además las condiciones para ser considerado contrario al artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia y ello tanto si dicho acto se ha realizado con anterioridad a la publicación del ya citado Real Decreto-Ley 4/2000, como si ha tenido lugar con posterioridad.

**QUINTO.-** Partiendo de estas premisas, se hace necesario examinar los hechos imputados a cada uno de los Colegios Oficiales contra los que se dirige el expediente, así como sus respectivas alegaciones, para comprobar si se dan en sus conductas los requisitos necesarios para calificarlos en la forma propuesta por el Servicio de Defensa de la Competencia:

- A) En cuanto al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz, los anuncios publicados en el Diario de Extremadura los días

8 de mayo y 27 de junio de 1999, en los que se expresa literalmente que los API son “el único profesional de la mediación inmobiliaria con titulación oficial, que le ofrece garantía en su tramitación”, tienen un texto idéntico a otro anuncio del mismo Colegio profesional que fue objeto del expediente 519/01, de este Tribunal, en el que se dictó una resolución no sancionadora, de fecha 30 de abril de 2002, en la que se afirmaba que “el anuncio publicita una garantía; la frase objeto de controversia es la siguiente: El único profesional de la mediación inmobiliaria con titulación oficial, que le ofrece garantía en su tramitación. Debe observarse que la frase de relativo va precedida de una coma, de tal forma que su antecedente resulta confuso. La ausencia de coma podría, en efecto, haber dado lugar a una proposición falsa al proclamarse que es el título oficial el único que ofrece garantía. No obstante, tal y como se encuentra redactada la frase, puede entenderse que el antecedente es el título oficial respecto del que se proclama que ofrece garantía; esta última afirmación no sería necesariamente falsa ya que los poseedores de un determinado título pueden pretender que ese título otorga a quienes lo poseen una cierta cualificación –de acuerdo con las exigencias de quienes lo otorgan– y que esa cualificación supone una ventaja o (garantía). En este sentido la afirmación no es falsa, por lo que falta un requisito imprescindible para que pueda considerarse engañosa en el sentido del art. 7 LCD y desleal en el sentido del art. 7 LDC”. Naturalmente, la respuesta del Tribunal ha de ser la misma ante hechos idénticos, al no apreciarse en los hechos ahora examinados la concurrencia de circunstancias que modifiquen aquella valoración, por lo que debe declararse que el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz no ha incurrido en la infracción que se le imputa.

- B) Al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona se le imputa haber llevado a cabo diversos anuncios y publicaciones en el periódico La Vanguardia y en la revista Comprar Casa entre el 30 de mayo de 1999 y el 21 de mayo de 2000, en las que proclamaba la exclusividad de la función mediadora en el tráfico inmobiliario a favor de los APIs. El Colegio imputado alega ante este Tribunal que el de Agente de la Propiedad Inmobiliaria es el único título oficial y que, por lo tanto, no es ilegal hacer mención pública de su condición ni ello induce a error ni es denigratorio para otros profesionales. Añade que no se cumplen los requisitos del artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia ya que no ha habido distorsión del mercado, directa o indirecta, ni del interés general.

Aunque son ciertas las alegaciones del Colegio de Barcelona en cuanto a que el de Agente de la Propiedad Inmobiliaria es el único título oficial de la intermediación inmobiliaria y que, por lo tanto, no es ilegal hacer mención pública de su condición ni ello induce a error ni es denigratorio para otros profesionales, lo que ya tiene reconocido este Tribunal en diversas resoluciones (r 435/00 y la ya citada 519/01, entre otras), no es esto lo que sucede con los hechos imputados. Así, si examinamos algunos de los anuncios periodísticos que constituyen el objeto de la imputación contra este Colegio, puede observarse que su contenido excede en mucho de esa mera afirmación de su carácter oficial, que sólo se respeta estrictamente en el anuncio publicado en La Vanguardia el 23 de mayo de 1999, sino que contienen expresiones que revelan de forma inequívoca el ánimo de infundir en los usuarios y consumidores la creencia de que los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria son los únicos profesionales que pueden intervenir en la intermediación en la compraventa de bienes inmuebles, afirmando que los intermediarios que no pertenezcan a este colectivo deben ser perseguidos penalmente (La Vanguardia, 20 de octubre de 1999 y 21 de mayo de 2000) o haciendo creer que los API son los únicos profesionales del sector que proporcionan algún género de garantías a sus clientes (La Vanguardia 10 de mayo de 2000), con claro menosprecio del resto de los profesionales.

- C) En cuanto a las conductas que se imputan al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid, pueden ser divididas en dos categorías. Por un lado, se encuentran los anuncios publicados en el último semestre del año 1999 en los suplementos Su Vivienda y ABC Inmobiliario, cuyos textos y fechas se recogen en los Hechos Probados de esta Resolución, en los que se afirma que los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria son los únicos profesionales legalmente reconocidos para intermediar en el mercado inmobiliario, lo que constituye un acto desleal frente a los competidores, al atribuirse una exclusividad que no les corresponde. Tales actos, no obstante, se realizaron dentro de una campaña publicitaria desarrollada por el COAPI de Madrid en las fechas citadas, en la que se publicaron también otros anuncios con idénticos o semejantes textos que los que ahora se imputan, los cuales ya fueron objeto de sanción por este Tribunal en la Resolución 519/01, de 30 de abril de 2002, por lo que es preciso acoger las alegaciones del Colegio imputado y declarar que estos anuncios forman parte de la misma campaña publicitaria a que se refiere la citada Resolución y que, por lo tanto, no deben ser objeto de una nueva sanción.

De otro lado, se imputa también a este Colegio la publicación de otros anuncios e informaciones que ni por su contenido ni por su fecha pueden ser incluidos en el ámbito de la campaña ya sancionada por la Resolución 519/01. Se trata de un anuncio publicado en la revista Comprar Casa del mes de julio de 2000, en el que, en términos idénticos a los de los publicados por el COAPI de Barcelona en La Vanguardia de 20 de octubre de 1999 y 21 de mayo de 2000, a los que se refiere el apartado anterior, proclama la falta de legitimación de los particulares para crear otras profesiones equiparables a las de API y la insuficiencia para la actividad mediadora de causar alta en un determinado epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas y da a entender, mediante la cita del artículo 403 del Código penal, que los intermediarios que no tengan el título de API cometen un delito. Igualmente, en un anuncio publicado en la revista Blanco y Negro de 12 de marzo de 2000, se distingue entre un “Agente de la Propiedad Inmobiliaria, es decir ... un profesional titulado y autorizado y no alguien de principios dudosos”, lo que implica una referencia en términos de descalificación y menosprecio hacia otros profesionales que no puede calificarse sino de denigratoria.

- D) El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia es autor de la publicación en el diario La Verdad del día 15 de febrero de 1999, de una nota de rectificación en las que se afirma tajantemente que ninguna empresa que no tenga el título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria puede desempeñar funciones de mediación o corretaje en las transacciones inmobiliarias, incurriendo en delito si lo hicieren. De la misma manera que en los supuestos anteriores, dicha nota difunde una información inexacta sobre los operadores autorizados para actuar en la mediación del tráfico inmobiliario que, como queda dicho, no es exclusivo de ningún Colegio o asociación ni precisa de título alguno, privado u oficial, tendente a provocar la confusión entre los consumidores y a expulsar del mercado a los operadores que carezcan del título de API, por lo que supone una vulneración del artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia.

Por el contrario, en las afirmaciones contenidas en el anuncio publicado por este Colegio en La Verdad del día 10 de julio de 2000 no se aprecia infracción alguna, ya que en este caso se limita a expresar el hecho cierto de que los API son los únicos profesionales que actúan en el mercado que les es propio bajo un título expedido por el Estado español, pero sin atribuirse exclusividad en dichas funciones ni referirse con menosprecio ni con falta de verdad a otros profesionales.

E) Finalmente, los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona, Aragón y Soria, Córdoba y Orense al expresar en los anuncios que constituyen el objeto de sus respectivas imputaciones que los únicos profesionales que reúnen los requisitos necesarios y que pueden darle todas las garantías son los API (Diario de Tarragona de 29 de mayo de 1999), que sólo los API están legalmente reconocidos para asesorarle en el momento de la compra del nuevo hogar (El Periódico de 20 y 27 de febrero, 26 de marzo y 2, 9 y 30 de abril de 2000) y que los API son los únicos profesionales legalmente facultados para la mediación inmobiliaria o los únicos profesionales de la mediación, en los términos que se recogen en el relato fáctico de esta Resolución, incurren igualmente en inexactitudes que tienden a ocultar el hecho cierto de la libertad de ejercicio de la intermediación inmobiliaria, induciendo a error sobre la exclusividad de dichas funciones y menoscabando el crédito de los competidores, siendo claro que, como ya indicaba la Resolución 485/00, de 9 de marzo de 2001, con el mensaje que se transmite a los ciudadanos se pretende, no solo la atracción de clientes, sino provocar el error de las personas a las que se dirige para obtener una ventaja concurrencial, lo que constituyen actos de competencia desleal incursos en los artículos 7 y 9 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.

**SEXTO.-** Partiendo de la declarada vulneración por los Colegios imputados de los artículos 7 y 9 de la Ley de Competencia Desleal, que constituye un presupuesto ineludible para considerar cometida una infracción al artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia, que es un precepto en blanco que debe ser completado con las normas de aquélla, debemos afirmar la concurrencia de los requisitos establecidos por el legislador para la aplicación del precepto sancionador, que no son sino que los hechos imputados distorsionen gravemente las condiciones de competencia en el mercado, afectado al interés público.

En este sentido, como ha declarado reiteradamente este Tribunal (Resoluciones 485/00 y 521/01, entre otras), anuncios e informaciones como las que aquí se analizan alteran significativamente el funcionamiento competitivo del mercado y afectan al interés público económico. Así, la alteración es real y efectiva pues, aunque no sea posible determinar cuantitativamente los efectos producidos, debemos atender a las características del mercado afectado, que es muy sensible y en el que al comprador o vendedor de una vivienda “le resulta indiferente si el intermediario tiene titulación oficial o no, por lo que la sustituibilidad es alta” (521/01) como lo es, en principio, el grado de competencia entre los diferentes operadores y, siendo esto así, resulta evidente que la publicidad dirigida a hacer creer a los usuarios que sólo unos de los profesionales del

sector están autorizados para intermediar y que los demás son intrusos y cometen delitos o irregularidades por el mero hecho de su intervención, desplaza una parte importante de la clientela hacia aquéllos que afirman estar libres de estos defectos. Como destaca la Resolución últimamente citada en relación con hechos similares, los anuncios e informaciones que constituyen el objeto de la imputación se han llevado a cabo con la finalidad evidente de que tengan efectos sobre el mercado y no cabe duda de que los han tenido, aunque sea imposible su determinación, como sucede con frecuencia con los hechos de naturaleza económica. Finalmente, dicha distorsión afecta al interés público en la medida de que los actos desleales se han realizado por colectivos integrados en Colegios profesionales y recaen sobre bienes de trascendencia social y económica como son los inmuebles en general y la vivienda en particular, tratándose de un mercado que, como recuerda la Resolución 485/00, alcanza un volumen económico superior a los cinco mil millones de pesetas (treinta millones de euros).

**SEPTIMO.-** En cuanto a las sanciones a imponer, es necesario partir de la base de la gravedad de las conductas que se sancionan que, en todo caso, deben considerarse graves teniendo en cuenta la distorsión del interés general antes expresada, la realización de dichas conductas por Colegios oficiales que agrupan a colectivos numerosos de profesionales del sector y la simultaneidad de su actuación, con aptitud de alterar el equilibrio de la competencia en un sector tan sensible como el de la intermediación en el tráfico inmobiliario, en el que la falta de competencia puede incluso influir en el coste final de la vivienda para el ciudadano.

Sobre esta base, es preciso considerar los demás elementos que el artículo 10 LDC establece como criterios determinantes para fijar la cuantía de la sanción y, como más destacados, la pluralidad de actos y conductas sancionables y la dimensión de los mercados afectados, que es la correspondiente al ámbito territorial de cada uno de los Colegios imputados. De acuerdo con los criterios expresados, corresponde una mayor sanción a los Colegios de Madrid y Barcelona, tanto por la mayor gravedad de los textos publicados, como por sus dimensiones respectivas y por la mayor difusión de algunos de los medios de comunicación empleados que, en algunos casos como el suplemento Blanco y Negro y el diario La Vanguardia, son de ámbito nacional.

Por todo ello, el Tribunal de Defensa de la Competencia

## HA RESUELTO

**PRIMERO.-** Declarar que los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, Madrid, Murcia, Tarragona, Aragón y Soria, Córdoba y Orense han incurrido en sendas infracciones por conductas anticompetitivas prohibidas por el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia, consistentes en la publicación de anuncios e informaciones que incluyen manifestaciones falsas y susceptibles de inducir a error al público, así como denigrantes para los demás operadores del mercado de la intermediación inmobiliaria que no son Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

**SEGUNDO.-** Intimar a cada uno de los Colegios responsables para que se abstengan en lo sucesivo de realizar prácticas semejantes.

**TERCERO.-** Imponer a cada uno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona y de Madrid la multa de setenta y cinco mil euros (75.000 €).

**CUARTO.-** Imponer a cada uno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia, Tarragona, Aragón y Soria, Córdoba y Orense la multa de cincuenta mil euros (50.000 €).

**QUINTO.-** Declarar que el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz no ha cometido infracción al artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia.

**SEXTO.-** Imponer a todos los Colegios infractores la obligación de publicar, en el plazo de dos meses y a su costa, la parte dispositiva de esta Resolución en el Boletín Oficial del Estado, y a cada uno de ellos en la sección inmobiliaria de los mismos diarios y revistas en los que se publicaron las conductas objeto de este expediente.

**SÉPTIMO.-** Imponer a cada uno de los Colegios infractores una multa coercitiva de 300 euros por cada día de retraso en el cumplimiento de cada una de las obligaciones de publicación.

Comuníquese esta Resolución al Servicio de Defensa de la Competencia y notifíquese a los interesados, haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso alguno en vía administrativa y que pueden interponer contra ella recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses a contar desde su notificación.