

Id Cendoj: 28079230062005100716  
Órgano: Audiencia Nacional. Sala de lo Contencioso  
Sede: Madrid  
Sección: 6  
Nº de Recurso: 40 / 2003  
Nº de Resolución:  
Procedimiento: CONTENCIOSO  
Ponente: SANTIAGO PABLO SOLDEVILA FRAGOSO  
Tipo de Resolución: Sentencia

## **SENTENCIA**

Madrid, a veintidos de diciembre de dos mil cinco.

VISTO, en nombre de Su Majestad el Rey, por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, de la Audiencia Nacional, el recurso nº 40/2003, seguido a instancia del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de **Córdoba**, representado por el Procurador D. Antonio de Palma Villalón, con asistencia letrada, y como Administración demandada la General del Estado, actuando en su representación y defensa la Abogacía del Estado.

El recurso versó sobre impugnación de Resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia (TDC), la cuantía se estimó indeterminada, e intervino como ponente el Magistrado Don Santiago Soldevila Fragoso.

La presente Sentencia se dicta con base en los siguientes:

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- En fecha 12 de noviembre de 2002, en el seno de un procedimiento seguido contra la recurrente por presuntas conductas prohibidas, se dictó por parte del Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia (TDC), en cuya parte dispositiva, se dispone: "

1º. Declarar que el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de **Córdoba** ha incurrido en una conducta contraria al *art. 7 LDC* al publicar un anuncio en el periódico ABC Inmobiliario que constituye publicidad engañosa, por contener afirmaciones falsas y que distorsiona gravemente la competencia en el mercado.

2º. Imponer al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid como autor de esa conducta una sanción de 50.000 €.

3º. Intimar al autor de la práctica reseñada a que en lo sucesivo se abstenga de realizar conductas semejantes.

4º. Ordenar al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid la publicación a su costa y en el plazo máximo de tres meses, de la parte dispositiva de esta Resolución en el BOE y en la Sección de Economía de dos diarios de información general y difusión nacional.

En la resolución impugnada se declaran probadas la realización, entre otras en el mismo sentido, de la siguiente conducta:

El 19 de febrero de 2000 el Colegio referido ordenó la publicación en el periódico "Diario de **Córdoba**" de un anuncio en el que, entre otras cosas, indicaba que: "el *Real Decreto 1665/91 de 25 de octubre (BOE de 22 de noviembre de 1991)* por el que se regula el Sistema General de Reconocimiento de Títulos de Enseñanza de los Estados Miembros de la CEE reconoce la de agente de la propiedad inmobiliaria como única titulación que faculta para la mediación inmobiliaria".

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

1) Precisión sobre la legalidad en la fecha de la publicación: el anuncio es de fecha 19 de febrero de 2000. Invoca el RD 1464/88 de 4 de diciembre, y el 1665/91 de 25 de octubre, y determinadas resoluciones de la Administración y resoluciones judiciales que evidencian que en esa fecha el único mediador reconocido era el API.

2) El anuncio publicado y su incidencia en el mercado: no se ha acreditado dicha circunstancia.

3) Improcedencia de la multa: a) ausencia de dolo o culpa en el Colegio que actuó de buena fe, apoyándose en declaraciones de entidades administrativas o jurisdiccionales. b) infracción del principio de legalidad.

4) El *Código Penal de 1995* tipificó el delito de intrusismo, y la Fiscalía lo aplicó para proteger la profesión de API.

TERCERO:- La Administración demandada contestó a la demanda oponiéndose a ella con la súplica de que se dicte sentencia, desestimando el recurso y declarando ajustada a derecho la resolución recurrida. Para sostener esta pretensión se alegó lo siguiente: Resulta plenamente acreditada la inserción del anuncio en los medios de comunicación, y no consta que haya hecho efectivo el derecho de rectificación. Esta conducta encaja plenamente en el *art. 7 de la Ley 3/1991 de Competencia Desleal* ya que se aparta de la verdad según la STC 111/1993 y la STS de 31 de enero de 1990 . Además concurre el *art. 7 de la LDC* . Invoca la postura de la Audiencia Nacional sobre esta materia.

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

QUINTO:- Señalado el día 20 de Diciembre de 2005 para la votación y fallo ésta tuvo lugar en la reunión del Tribunal señalada al efecto.

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

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: En esencia la cuestión que se plantea en el presente proceso es la relativa a la valoración de un anuncio publicado en la prensa y su incidencia en el régimen de la libre competencia.

SEGUNDO: En relación con dicha cuestión, este Tribunal ha tenido ya la ocasión de pronunciarse sobre el alcance de ese tipo de declaraciones y anuncios en relación al mismo tema suscitado en otras Comunidades Autónomas. Así en la SAN de 14 de abril de 2002 rec. nº 63/1999 , o en la más reciente de 28 de marzo de 2001 rec. nº 1472/1998, de forma expresa calificábamos de falsos los anuncios o manifestaciones del Colegio en el sentido de que existía una exclusividad legal en favor de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria para la intermediación, y ello de acuerdo con lo dispuesto de forma unánime por la jurisprudencia del TS (STS de 3 de octubre de 1999 ). En estas circunstancias la publicación de anuncios aludiendo a una exclusividad legal inexistente supone la intención de excluir del mercado de los demás competidores en los términos previstos en el *art. 7 de la LDC* , cifrando el falseamiento de la competencia en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma afectada. No es obstáculo para esta conclusión el hecho de que el TS haya dictado sentencia el 9 de marzo de 2005 revocando otra de esta Sección y en definitiva anulando la sanción impuesta y ello porque en su FJ 7 expresamente señala que sólo las actuaciones colegiales como las que motivan estas actuaciones anteriores a la STC 111/1993 , pueden ser anuladas por ausencia de culpabilidad y dado que este no es el caso enjuiciado procede confirmar la sanción impuesta.

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

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

## **FALLO**

Desestimamos el recurso interpuesto y confirmamos el acto impugnado. Sin costas.

Así por ésta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

De conformidad con lo dispuesto en el *art. 248 de la LOPJ* al tiempo de notificar esta Sentencia de indicará a las partes que contra la misma no cabe recurso de casación.

PUBLICACIÓN. La anterior Sentencia fue leída y publicada por el Ilmo Sr. Magistrado Ponente, en audiencia pública.