



RESOLUCIÓN DE CIERRE DE VIGILANCIA **(Expte. VS/529/01, ADMINISTRADORES DE FINCAS)**

Consejo

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

En Madrid, a 25 de julio de 2013.

El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia, (el Consejo), con la composición expresada y siendo Consejero Ponente D. Luis Díez Martín, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente VS/529/01 ADMINISTRADORES DE FINCAS, cuyo objeto era la vigilancia de las Resoluciones de 26 de noviembre de 2002 y de 31 de enero de 2003, de subsanación de errores, del extinto Tribunal de Defensa de la Competencia (TDC), recaídas en el expediente sancionador S/529/01.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Por Resolución de 26 de noviembre de 2002, en el expediente de referencia, el extinto Tribunal de Defensa de la Competencia (TDC) acordó:

“Primero. *Declarar que ha quedado acreditado que los COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ARAGÓN, LA RIOJA Y SORIA, DE BARCELONA, DE EXTREMADURA, DE MURCIA, DE ÁVILA y DE GALICIA han incurrido, como autores, en prácticas restrictivas de la competencia, prohibidas por el art. 7 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia, consistentes en la publicación de diversos anuncios con manifestaciones engañosas, al afirmar la exclusividad de sus respectivos colegiados en la administración de fincas, distorsionando gravemente la oferta del mercado con afectación del interés público.*

Segundo. *Intimar a los COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ARAGÓN, LA RIOJA Y SORIA, DE*

BARCELONA, DE EXTREMADURA, DE MURCIA, DE ÁVILA y DE GALICIA para que, en lo sucesivo, se abstengan de publicar anuncios semejantes.

Tercero. Ordenar la publicación de la parte dispositiva de esta Resolución en el Boletín Oficial del Estado y en el mismo diario donde se publicaron los anuncios objeto de este expediente, a costa de los respectivos COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ARAGÓN, LA RIOJA Y SORIA, DE BARCELONA, DE EXTREMADURA, DE MURCIA, DE ÁVILA y DE GALICIA.”

Esa Resolución posteriormente fue complementada por la Resolución de Subsanción de errores de 31 de enero de 2003 por la que se sancionaba en idéntico sentido al CONSEJO DE COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CATALUÑA.

2. Contra dicha Resolución interpusieron recurso contencioso administrativo las partes interesadas en el mismo, imputadas, interesados y denunciante.

La vía contencioso-administrativa ha adquirido firmeza para cada una de las interesadas. En concreto:

- Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Ávila: Sentencia de la Audiencia Nacional de 5 de abril de 2005.
 - Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Murcia: Sentencia de la Audiencia Nacional de 21 de septiembre de 2006.
 - Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura: Sentencia de la Audiencia Nacional de 28 de septiembre de 2006.
 - Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida: Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 2009, que confirma la Sentencia de la Audiencia Nacional de 20 de julio de 2006.
 - Consejo de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de Cataluña: Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 2008, que confirma la Sentencia de la Audiencia Nacional de 21 de noviembre de 2005.
 - Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón: Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2011, que confirma la Sentencia de la Audiencia Nacional de 23 de noviembre de 2007.
 - Colegio Territorial de Administradores de Fincas de La Rioja y Soria: Sentencia de la Audiencia Nacional de 7 de julio de 2004.
 - Asociación de Gestores Inmobiliarios de Fincas: Sentencia de la Audiencia Nacional de 20 de mayo de 2008.
 - Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas: Sentencia de la Audiencia Nacional de 7 de abril de 2004.
3. De acuerdo con el informe y propuesta de cierre de vigilancia elevado al Consejo por la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la

Competencia (DI) el 28 de junio de 2013, y con la información que obra en el expediente, la situación del cumplimiento de los distintos dispositivos de las Resoluciones objeto de la vigilancia es la siguiente:

a) Respecto del cumplimiento del dispositivo Tercero de las Resoluciones, las sancionadas obligadas publicaron la parte dispositiva en los siguientes días y medios:

- Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Ávila: anuncio publicado en El Diario de Ávila, de fecha 14 de agosto de 2004, así como del BOE nº 305 de 20 de diciembre de 2004.
- Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Murcia: anuncio publicado en el BOE nº 167 de 13 de julio de 2007 y en La Verdad de Murcia de 27 de marzo de 2007, tras haber dictado el TDC Resolución de Ejecución de Sentencia de 16 de enero de 2007.
- Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura: anuncio publicado en el Diario Hoy, Diario Extremadura y BOE nº 52 de 29 de febrero de 2008 tras haber dictado el TDC Resolución de Ejecución de Sentencia de 16 de enero de 2007.
- Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida: anuncio publicado en B.O.E. nº 195 de 15 de agosto de 2003 y en el periódico La Vanguardia del 13 de agosto de 2003.
- Consejo de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de Cataluña: anuncio publicado en B.O.E. nº 195 de 15 de agosto de 2003 y en el periódico La Vanguardia del 13 de agosto de 2003.
- Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón, La Rioja y Soria: anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 315 de 31-12- 04 y en los periódicos Heraldo de Aragón de 22 de julio de 2004 y El Periódico de Aragón de 21 de julio de 2004.

b) Respecto del cumplimiento del dispositivo Segundo de las Resoluciones:

La DI entiende que la conducta prohibida cuya existencia se declaró en el citado numeral fue, por su propia naturaleza, una conducta no duradera, carente de permanencia, y que se agotó en el momento mismo de su realización, ya que consistió en la publicación por parte de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas imputados de anuncios y publi-reportajes insertados en prensa de amplia difusión en sus respectivas regiones que contienen expresiones acerca de la exclusividad o reservas de funciones para quienes tengan el título de Administrador de Fincas y la incapacidad profesional e intrusismo de ciertos profesionales de la administración o gestión de fincas urbanas no administradores de fincas colegiados.

Por ello, y en atención a esta temporalidad de la conducta declarada prohibida en la Resolución objeto de este Informe de Vigilancia, la DI no considera necesario llevar a cabo investigaciones tendentes a

determinar si la conducta se hubiera reiterado y ello independientemente de la denuncia que, con toda probabilidad, esa reiteración llevaría aparejada y que no ha tenido lugar. Es más, la solicitud de información al respecto cursada el 21 de junio de 2004 por la DI a la Asociación denunciante (Asociación de Gestores Inmobiliarios de Fincas) no obtuvo respuesta alguna.

En atención a lo anterior, la DI entiende que los COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ARAGÓN, LA RIOJA Y SORIA, DE BARCELONA, DE EXTREMADURA, DE MURCIA, DE ÁVILA y DE GALICIA y el CONSEJO DE COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CATALUÑA han dado cumplimiento a lo dispuesto por el extinto TDC en la Resolución de 26 de noviembre de 2002 y su complementaria de 31 de enero de 2003 , por lo que se propone dar por concluida la vigilancia referida a dicha Resolución.

4.- El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia deliberó y falló esta Resolución en su sesión del día 10 de julio de 2013.

5.- Son interesados en este expediente:

- COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRADORES FINCAS BARCELONA
- COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRADORES FINCAS AVILA
- COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRADORES FINCAS EXTREMADURA
- COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRADORES FINCAS GALICIA
- COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRADORES FINCAS MURCIA
- COLEGIOS TERRITORIALES ADMINISTRADORES FINCAS ARAGON, LA RIOJA Y SORIA
- CONSEJO DE COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CATALUÑA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El 1 de septiembre de 2007 entró en vigor la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC) por la que se crea la CNC y declara extinguidos el Tribunal de Defensa de la Competencia y el Servicio de Defensa de la Competencia. En el Apartado Tercero de la Disposición Transitoria Primera se establece "*En la tramitación de los procedimientos indicados en los apartados anteriores, las referencias al Tribunal de Defensa de la Competencia y al Servicio de Defensa de la Competencia se entenderán realizadas, respectivamente, al Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia y a la Dirección de Investigación*".

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 41.1 de LDC, corresponde a la CNC la vigilancia de las resoluciones y acuerdos que se adopten en aplicación de la misma, tanto en materia de conductas restrictivas como de medidas cautelares y de control de concentraciones. Y el Reglamento de Defensa de la

Competencia, aprobado por el Real Decreto 261/08, de 22 de febrero, establece en su artículo 42 el procedimiento a aplicar a las vigilancias del cumplimiento de las obligaciones y resoluciones del Consejo de la Comisión Nacional de Competencia, siendo el Consejo, previa propuesta de la Dirección de Investigación, el que debe resolver sobre el cumplimiento o incumplimiento y en su caso sobre la finalización de la Vigilancia.

SEGUNDO.- A la vista del Informe de vigilancia de 28 de junio de 2013, elaborado por la Dirección de Investigación, en base a la valoración reproducida en el Antecedente de Hecho 3 de esta Resolución, este Consejo concluye que procede dar por finalizada la vigilancia de la Resolución sancionadora de 28 de noviembre de 2002 y de la de subsanación de errores de 31 de enero de 2003 y el cierre del expediente VS/529/01, abierto al efecto.

Todas las empresas sancionadas procedieron a la publicación de la parte dispositiva de dicha Resolución en los términos que se les impusieron.

Respecto al cese de la conducta, como afirma la DI, es evidente que tuvo carácter puntual y circunscrito al momento de su realización. Respecto a si se ha podido reiterar, no existen indicios de que esto haya sucedido. No se han producido denuncias en este sentido y el denunciante del expediente cuya vigilancia ahora se cierra, no contestó en su momento a una solicitud cursada al respecto.

TERCERO.- Por los motivos expuestos, este Consejo considera que procede declarar el cumplimiento de las Resoluciones de 28 de noviembre de 2002 y de 31 de enero de 2003.

En su virtud, vistos los artículos citados y los demás de general aplicación, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia,

RESUELVE

PRIMERO.- Declarar que los COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ARAGÓN, LA RIOJA Y SORIA, DE BARCELONA, DE EXTREMADURA, DE MURCIA, DE ÁVILA y DE GALICIA y el CONSEJO DE COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CATALUÑA han procedido a dar cumplimiento a lo ordenado en las Resoluciones del TDC de 26 de noviembre de 2002 y su complementaria de 31 de enero de 2003, recaídas en el expediente sancionador S/529/01, ADMINISTRADORES DE FINCAS.

SEGUNDO.- Dar por concluida la vigilancia del cumplimiento de las mencionadas Resoluciones.



Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Investigación y notifíquese a los interesados haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso alguno en vía administrativa, pudiendo interponerse recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses contados desde su notificación.