

RESOLUCIÓN Vigilancia VS/0531/02
(Expediente Sancionador S/0531/02 INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA)

SALA DE COMPETENCIA

PRESIDENTE

D. José María Marín Quemada

CONSEJEROS

D^a María Ortíz Aguilar

D. Fernando Torremocha y García-Sáenz

D. Benigno Valdés Díaz

D^a Idoia Zenarrutzabeitia Beldarrain

SECRETARIO

D. Tomás Suárez-Inclán González

En Madrid, a 21 de Noviembre de 2013

LA SALA DE COMPETENCIA de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, con la composición expresada, ha dictado esta Resolución en el Expediente de Vigilancia VS/0531/02 del Expediente Sancionador S/0531/02 Intermediación Inmobiliaria, instruido por la Dirección de Investigación de la hoy extinta Comisión Nacional de la Competencia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 15/2007, de 3 de Julio, de Defensa de la Competencia, en el que se imputan 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 intermediación inmobiliaria que no son Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

Han sido Ponentes los Consejeros, Don Fernando Torremocha y García-Sáenz y Don Benigno Valdés Díaz.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Tribunal de Defensa de la Competencia, hoy extinto, con fecha **12 Noviembre 2002** dictó una Resolución en la que se acordó:

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 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 alguna 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.

SEGUNDO.- La Resolución dictada (Parte Dispositiva) **no le fue notificada** al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Orense, por cambio en el domicilio obrante en el Expediente. Por otra parte, la publicación en el BOE de 5 Febrero 2003 del edicto correspondiente al efecto de la citada notificación, no tuvo dicho efecto.

TERCERO.- El resto de los Colegios Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria, mencionados en la Parte Dispositiva de la Resolución objeto de este expediente de vigilancia, procedieron en tiempo y forma a dar cumplimiento al numeral sexto de la misma, referido a la publicación en BOE y prensa.

CUARTO.- La totalidad de los Colegios Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria, excepción hecha del de Orense, interpusieron Recursos de Casación, que fueron casados **anulando las multas impuestas**.

El Tribunal Supremo en Auto dictado el día 21 de Febrero del 2008 acordó inadmitir el Recurso de Casación interpuesto por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria *“ya que el interés casacional venía determinado por la cuantía de la multa impuesta en la Resolución Administrativa”*.

Inadmisión que fue confirmada por Auto 6 de Noviembre del 2008.

QUINTO.- El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia, con fecha 12 de Marzo del 2009, dictó una Resolución en la que acordaba:

Primero.- Ordenar al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria el pago de la multa de cincuenta mil euros (50.000 €) que le fue impuesta por el Tribunal de Defensa de la Competencia.

Segundo.- El cumplimiento de estas obligaciones deberá justificarse ante la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia.

Tercero.- Interesar a la Dirección de Investigación la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones impuestas.

Cuarto.- Dar traslado de esta Resolución a la Audiencia Nacional en prueba de la ejecución de su Sentencia (Recurso 23/2003).

SEXTO.- El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria interpuso Recurso de Amparo ante el Tribunal Constitucional, que mediante Oficio 12 de Mayo del 2010 acordó *“su inadmisión por no apreciar en el mismo la especial trascendencia constitucional”*.

En el interim, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia en Acuerdo 15 de Abril del 2009 acordó la suspensión de la Resolución dictada en ejecución de sentencia de 12 de Marzo del 2009.

SÉPTIMO.- La Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia requirió al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria al pago de la multa impuesta.

El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria, en escrito fechado el día 27 de Septiembre del 2011, pone de manifiesto ser improcedente el pago de la multa por prescripción, por cuanto la Ley 15/2007 de Defensa de la Competencia aplicable al caso por ser la más favorable al imputado establece una escala de plazos de prescripción en función de la gravedad de las infracciones, correspondiéndole a la que le afecta, que debe calificarse como leve en atención a la cuantía de la multa impuesta, *un plazo de un año que ha vencido el día 12 de Mayo del 2011*.

OCTAVO.- En otro orden de cosas, la hoy extinta Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia, en el **INFORME FINAL DE VIGILANCIA DE LA RESOLUCION DE 12 de Noviembre del 2002 en el Expediente Sancionador S/0531/02 Intermediación Inmobiliaria** que ha elevado a esta Sala de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia en el apartado 9 manifiesta literalmente que *“por último y en cuanto a la obligación de ceses en la conducta declarada prohibida en el numeral segundo de la Resolución objeto de esta vigilancia, esta Dirección de Investigación 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 puntual publicación en prensa por parte de los Colegios Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria sancionados de determinados anuncios e informaciones que incluían 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 eran Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, lo que fue considerado como una conducta prohibida por el Artículo 7 de la LDC. Por ello y en atención a la temporalidad de la conducta declarada prohibida en la Resolución objeto de este Informe de Vigilancia, esta Dirección de Investigación 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”*.

“Por todo ello y a la vista de lo anterior procede que se declare cerrada la vigilancia de la Resolución del TDC de 12 de Noviembre de 2002”.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- Dos son las cuestiones que conforman el Informe Final de Vigilancia: (1) la apreciación de la prescripción de la multa; y (2) la finalización de la vigilancia de lo acordado.

En lo atañente a la prescripción del derecho a exigir el pago de la multa que le fuera impuesta por la tantas veces citada Resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia deviene obvio manifestar que al tratarse de una conducta infractora de carácter leve por *“su propia naturaleza, no duradera, carente de permanencia y que se agotó en el momento mismo de su realización puntual de una publicación en la prensa”* y al haber transcurrido en exceso el plazo de un año para su exigencia, debe asumirse que el derecho reclamatorio ha prescrito, dada la falta de diligencia observada.

En cuanto al seguimiento del numeral segundo de la Resolución debe entenderse que la inicial conducta no se ha repetido, al haber sido un acto puntual.

Por ello, en mérito a lo dispuesto en el Artículo 53 de la Ley 15/2007, de 3 de Julio, de Defensa de la Competencia, en relación y concordancia con lo dispuesto en el Artículo 42 del Real Decreto 261/2008, de 22 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia procede declarar cerrada la vigilancia de la Resolución dictada por el hoy extinto Tribunal de Defensa de la Competencia el día 12 de Noviembre de 2002.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general aplicación, la Sala de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia

HA RESUELTO

ÚNICO.- Dar por cerrada la vigilancia acordada en la Parte Dispositiva, numeral segundo, de la Resolución dictada por el hoy extinto Tribunal de Defensa de la Competencia el día 12 de Noviembre del 2002.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Competencia, en tanto que sucesora de la extinta Dirección de Investigación y al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria, 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.