

RESOLUCIÓN (Expte. 485/00, Agentes Propiedad Murcia)

Pleno

Excmos. Sres.:

Solana González, Presidente
Huerta Trolèz, Vicepresidente
Hernández Delgado, Vocal
Castañeda Boniche, Vocal
Pascual y Vicente, Vocal
Comenge Puig, Vocal
Martínez Arévalo, Vocal
Franch Menéu, Vocal
Muriel Alonso, Vocal

En Madrid, a 9 de marzo de 2001

El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia (en adelante, el Tribunal, TDC), con la composición expresada al margen y siendo Ponente la Vocal Dña. M^a Jesús Muriel Alonso, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente 485/00 (2042/99 del Servicio de Defensa de la Competencia, el Servicio, SDC), incoado contra el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia por conductas supuestamente prohibidas por el artículo 7 de la Ley 16/1989, del 7 de julio, de Defensa de la Competencia, consistentes en la difusión de manifestaciones y publicaciones sobre su exclusividad en la mediación inmobiliaria y las dudosas gestiones efectuadas por los operadores no pertenecientes a dicho Colegio.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El 20 de julio de 1999 D. Bernardo Hernández Bataller, en nombre y representación de la Asociación Española de Altos Estudios Inmobiliarios y Financieros (A.E.A.E.I.F.), formuló denuncia contra el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia por supuestas conductas prohibidas por la L.D.C. Los hechos que eran objeto de denuncia consistían, básicamente, en los siguientes: que durante el mes de abril de 1999 el Colegio denunciado ha difundido y publicado anuncios, así como realizado manifestaciones que aparecen publicadas en los periódicos “La Verdad” y “La Opinión”, de gran difusión en la región de Murcia, en virtud de las cuales se está desacreditando a los operadores no agentes de la

propiedad inmobiliaria al atribuir el citado Colegio a los API las funciones de mediación inmobiliaria en exclusiva.

2. Por Providencia de 15 de septiembre de 1999, el Director del Servicio de Defensa de la Competencia acordó la admisión a trámite de la denuncia y la incoación del oportuno expediente por prácticas restrictivas de la competencia prohibidas en el artículo 7 de la LDC.
3. El 12 de noviembre de 1999 el Servicio dicta el Pliego de Concreción de Hechos en el que se declaran como probados los siguientes: *“Con fecha 9 de abril de 1999, el presidente de Agentes de la propiedad Inmobiliaria de Murcia, realizó unas declaraciones en el periódico A La Opinión A, edición de Murcia, considerando intrusos a aquellas personas que ejercían la intermediación inmobiliaria sin ser agentes de la propiedad inmobiliaria. Entre otras declaraciones señalaba: A....para operar en el mercado de las transacciones inmobiliarias hace falta una titulación de grado medio y aprobar el examen que convoca el Ministerio de Fomento, por lo que quienes no tengan estos dos requisitos no pueden ejercer porque incurrirán en un delito de usurpación de funciones.....”*

“.....quienes se han convertido en gestores inmobiliarios son víctimas de una publicidad engañosa de academias que venden un título ya que para ejercer como agente de la propiedad es preciso tener unos niveles de cualificación, preparación y estudios que no tiene un gestor, con mis respetos a todos ellos, pero no tienen facultades para ejercer como tales....”

El 11 y el 13 de abril de 1999, en el periódico “La Verdad”, de amplia difusión en la Región de Murcia, el Presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad en la misma línea de sus declaraciones realizadas a “La Opinión” señalaba: “...el número de intrusos en el sector es superior al de los profesionales colegiados en la Región...”

“.....La proliferación de asesores y gestores inmobiliarios, en muchos casos con costosas campañas de publicidad, es otra de las quejas del máximo responsable del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, ya que en su opinión, muchos de ellos carecen de la cualificación elemental para ejercer esta actividad....”

“El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ha dado la voz de alarma ante el intrusismo y la usurpación de funciones que ha notado en la profesión durante los últimos meses”.

“El Sr. Hernández, presidente del citado Colegio, recomienda que antes de formalizar una operación de compraventa de finca los consumidores se informen si el agente que hace de intermediario está o no colegiado”.

“El 23 de abril de 1999, el citado Colegio publicó en el periódico “La Verdad” un anuncio en el que explicaba qué es un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (A.P.I.), los requisitos para acceder a dicha profesión y en el que se incluía un párrafo que literalmente señalaba: “como puede fácilmente constatarse, el título de Agente de la propiedad Inmobiliaria lo otorga el estado tras unas pruebas severas, dada la necesidad de que las transacciones inmobiliarias sean intervenidas por personas con una preparación sólida.

Este Colegio publicará próximamente, desde estas páginas, algunos datos para el conocimiento público en general sobre otras titulaciones que afirman capacitar para el desarrollo de la actividad de intermediación inmobiliaria y que frecuentemente no tienen tras de sí, sino unas motivaciones puramente lucrativas”

A continuación publica una lista de todos los API colegiados en la Región de Murcia agrupados por poblaciones”.

4. Notificado el Pliego de Concreción de Hechos a los interesados, y presentados por éstos respectivos escritos de alegaciones al mismo, el 11 de febrero de 2000 la Instructora dicta Providencia declarando conclusas las actuaciones y acordando la redacción del informe previsto en el artículo 37.3 de la LDC.
- 5 El 14 de marzo de 2000 se redacta el Informe-Propuesta. En dicho Informe después de considerar que los hechos descritos en el Pliego de Concreción de Hechos son actos desleales, pues menoscaban el crédito del resto de profesionales no API que también pueden intervenir en una intermediación inmobiliaria siendo, por ello, susceptibles de producir una desviación de clientela hacia los API en la región de Murcia, distorsionando la libre competencia en el mercado de los servicios de intermediación inmobiliaria en dicha región, por lo que constituyen una infracción del artículo 7 de la LDC; se formula la siguiente Propuesta: *“Que por el Tribunal de Defensa de la Competencia:*
 - *Se declare la existencia de una práctica restrictiva de la competencia prohibida por el artículo 7 de la Ley 16/89, de Defensa de la Competencia consistente no sólo en la inserción de un anuncio en el periódico “La Verdad” sino en las distintas declaraciones realizadas por el presidente del COAPI de Murcia en ese medio y en la AOpinión@,*

ambos de amplia difusión en la Región de Murcia, que contienen expresiones sobre la exclusividad o la reserva de funciones para quienes tengan el título de API y al mismo tiempo menoscaban el crédito de los competidores no API, todo ello imputable al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia.

- *Se intime al COAPI de Murcia para que, en lo sucesivo, se abstengan de realizar prácticas semejantes, según prevé el art. 9 de la LDC, restableciendo la efectiva competencia en el sector.*
 - *Se imponga la publicación, a costa del Colegio imputado, de la parte dispositiva de la Resolución que se dicte en el B.O.E. y en uno de los diarios de mayor tirada en la región de Murcia de conformidad con el artículo 46.5 de la LDC.*
 - *Se ordene al Colegio la comunicación de la Resolución íntegra que se dicte a todos y cada uno de sus colegiados.*
 - *Se impongan al COAPI de Murcia multas acordes con la gravedad de sus conductas.*
 - *Se adopten los demás pronunciamientos que se prevén en el artículo 46 para el supuesto de prácticas prohibidas que el Tribunal considere oportunos”*
6. El 17 de marzo de 2000 tiene entrada en el Tribunal, procedente del Servicio, el expediente instruido, dictándose el 23 de marzo de 2000 Providencia de admisión a trámite del mismo con el número 485/00, se nombra Ponente a la Vocal Dña María Jesús Muriel Alonso y se concede a los interesados el plazo de 15 días que establece el artículo 40.1 LDC para que puedan solicitar celebración de vista y proponer las pruebas que estimen necesarias.
7. Mediante Auto de fecha 19 de diciembre de 2000 el Tribunal resolvió sobre las pruebas propuestas, acordando la práctica de las que se estimaron procedentes y no considerando necesaria la celebración de vista que fue sustituida por el trámite de conclusiones.
8. Practicadas las pruebas correspondientes y puesto de manifiesto su resultado a los interesados para que efectuasen las alegaciones que estimasen procedentes, se presentó el 12 de enero de 2001 por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia escrito de conclusiones y por la denunciante, la A.E.A.E.I.F., el 6 de febrero de 2001.

La denunciante, en su escrito, coincidiendo con las imputaciones contenidas en el Pliego de Cargos y en el Informe Propuesta emitidos por el Servicio, solicita que se declare la existencia de una infracción del artículo 7 de la LDC, de la que es responsable el Colegio denunciado, a quien, además de las sanciones que solicita el Servicio, se le debe imponer una multa de 150.000.000 de pesetas.

Por contra, el Colegio denunciado manifiesta su oposición a dichas pretensiones alegando, básicamente, lo siguiente:

En primer lugar, señala que no se ha demostrado la autoría de la infracción de los artículos publicados en “La Opinión” el 9 de abril de 1999 y en “La Verdad” los días 11 y 13 de abril de 1999, de los que el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia no se hace responsable. Afirma que no se ha probado en modo alguno que las frases que aparecen en dichos artículos hayan sido realizadas por ningún portavoz del Colegio denunciado ni han sido firmados por representante alguno de dicho Colegio ni éste ha ordenado la publicación de dichos artículos.

En segundo término, señala que el único anuncio cuya publicación fue ordenada por el Colegio denunciado es el aparecido en el periódico “La Verdad” el día 23 de abril de 1999, pero que el mismo no constituye infracción alguna de la Ley 3/1991, de Competencia Desleal, pues, en dicho anuncio, no se hacen declaraciones que se refieran a prestaciones de ningún tercero en particular y tampoco contiene afirmaciones falsas o denigrantes para ninguna profesión. Señala que se trata de un acto de publicidad positiva y que, en modo alguno, constituye un acto de engaño del artículo 7 o de denigración del artículo 9 de la Ley de Competencia Desleal.

Finalmente, alega que, aún en el supuesto de que la publicación de este anuncio se considerase que vulnera la Ley de Competencia Desleal, en modo alguno concurren los requisitos que el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia exige para que pueda apreciarse la infracción de dicho precepto, pues no se ha probado ni la afectación sensible de todo o parte del mercado nacional ni la vulneración del interés público, por lo que, en el caso de existir una supuesta infracción de la Ley de Competencia Desleal, ésta debería ser perseguida por los Tribunales ordinarios, pero no por los Órganos de Defensa de la Competencia.

Por todo lo expuesto, estima que no existe infracción alguna del art. 7 de la LDC, solicitando que se dicte Resolución que, acogiendo las

alegaciones formuladas, disponga el archivo de las actuaciones, sin imposición de sanción.

9. El Tribunal deliberó y falló sobre el presente expediente en su sesión de Pleno celebrada el día 6 de marzo de 2001.
10. Son interesados:
 - Asociación Española de Altos Estudios Inmobiliarios y Financieros (A.E.A.E.I.F.)
 - Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia.

HECHOS PROBADOS

El Tribunal considera probados los siguientes hechos:

1. En el periódico “La Opinión”, edición de Murcia, del día 9 de abril de 1999, aparece un artículo que, bajo el título “*El Colegio considera intrusos a los pedáneos de...*”, contiene las siguientes manifestaciones: “*El presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Francisco Hernández Guirao, explicó ayer que, para operar en el mercado de las transacciones inmobiliarias, hace falta una titulación de grado medio y aprobar el examen que convoca el Ministerio de Fomento, por lo que, quienes no tengan estos dos requisitos, no pueden ejercer como agentes inmobiliarios porque incurrirán en un delito de usurpación de funciones previsto en el nuevo Código penal.*”

“*...Afirma que quienes se han convertido en gestores administrativos inmobiliarios “son víctimas de una publicidad engañosa de academias que venden un título”, ya que “para ejercer de agente de la propiedad es preciso tener unos niveles de cualificación, preparación y estudios que no tiene un gestor, con mi respeto a todos ellos, pero no tienen facultades para ejercer como tales”...*”
2. En el periódico “La Verdad”, de amplia difusión en la región de Murcia, de los días 11 y 13 de abril de 1999, se publican diversos artículos que, bajo el título “*Se dispara en la Región el fraude en la venta de pisos*”, “*aumentan los fraudes de las agencias fantasmas debido al auge de la vivienda*” y “*las expectativas del plan urbano provocan la aparición de falsos agentes inmobiliarios*”, se exponen como manifestaciones del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria las siguientes: A...*el número de intrusos en el sector es superior al de los profesionales colegiados en la Región...*”

“...La proliferación de asesores y gestores inmobiliarios, en muchos casos con costosas campañas de publicidad, es otra de las quejas del máximo responsable del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ya que, en su opinión, muchos de ellos carecen de la cualificación elemental para ejercer esta actividad...”

“El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ha dado la voz de alarma ante el intrusismo y la usurpación de funciones que ha notado en la profesión durante los últimos meses”.

“El Sr. Hernández, presidente del citado Colegio, recomienda que antes de formalizar una operación de compraventa de finca los consumidores se informen si el agente que hace de intermediario está o no colegiado”. El 23 de abril de 1999, el citado Colegio publicó en el periódico “La Verdad” un anuncio en el que explicaba qué es un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (A.P.I.), y los requisitos para acceder a dicha profesión, y en el que se incluía un párrafo que literalmente señalaba: “como puede fácilmente constatarse, el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria lo otorga el estado tras unas pruebas severas, dada la necesidad de que las transacciones inmobiliarias sean intervenidas por personas con una preparación sólida.

Este Colegio publicará próximamente, desde estas páginas, algunos datos para el conocimiento público en general sobre otras titulaciones que afirman capacitar para el desarrollo de la actividad de intermediación inmobiliaria y que frecuentemente no tienen tras de sí, sino unas motivaciones puramente lucrativas”.

A continuación publica una lista de todos los API colegiados en la Región de Murcia agrupados por poblaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. En el presente expediente debe resolverse sobre la trascendencia y calificación jurídica de los hechos declarados probados, es decir, si, como consecuencia de dichos hechos, que no son discutidos por ninguno de los interesados, el Colegio denunciado ha incurrido o no en alguna de las infracciones tipificadas en la LDC, en concreto, la contenida en el artículo 7 de la citada Ley. Para ello, hemos de comenzar señalando que, de la lectura de los artículos publicados en el periódico “La Verdad” y “La Opinión” en la Región de Murcia durante los días 9,11 y 13 de abril de 1999, cuya real publicación en la forma y con el contenido que consta en

el expediente no se ha puesto en duda en momento alguno, se comprueba que, en lo que atañe al Colegio denunciado, lo relatado en ellos se circunscribe a manifestaciones emitidas por éste, no haciéndose valoración alguna por parte del periodista sobre las mismas. Es más, la información publicada se complementa con datos que el Colegio ha proporcionado. Por tanto, la conexión que se realiza por el Servicio entre dichas declaraciones y el Colegio inculpado no es, en modo alguno, gratuita ni ha sido desvirtuada por éste mediante la práctica de alguno de los medios de prueba a que tiene derecho desde la perspectiva del artículo 24 de la CE. Por tanto, ante los elementos reunidos por el Servicio y en ausencia de pruebas de descargo aportadas por el Colegio imputado, no puede hablarse de quebranto alguno del principio de presunción de inocencia pues tal infracción, como es sabido, se produce tan sólo en ausencia de material probatorio de cargo que, como hemos visto, en este caso no concurre pues, pese a la falta de prueba que sostiene el Colegio denunciado respecto de la autoría de dichas declaraciones publicadas, no sólo no consta intento alguno por su parte de rectificación de las mismas en su caso, sino que, por contra, su posterior actuación constituye un indicio más de la certeza de las mismas, ya que, como se desprende del documento aportado por la denunciante en el periodo probatorio, consistente en un anuncio suscrito por el propio Colegio imputado aparecido en la revista "Casas de Murcia" del mes de mayo de 2000, no se hace sino reiterar el sentido de las anteriores declaraciones, reafirmandose, con ello, la autoría de las mismas.

Comprobada, por tanto, la autoría de las declaraciones del Colegio imputado, que se plasman en las informaciones publicadas, sin duda porque constituían hechos noticiables y con interés para el público, ha de analizarse, a continuación, si dicha actuación del Colegio denunciado, junto con el anuncio publicado en el periódico "La Verdad" del día 23 de abril de 1999, es constitutiva o no de la infracción tipificada en el artículo 7 de la LDC .

2. El artículo 7 de la LDC establece que "el Tribunal de Defensa de la Competencia conocerá, en los términos que la presente Ley establece para las conductas prohibidas, de los actos de competencia desleal que por falsear de manera sensible la libre competencia, en todo o en parte del mercado nacional, afectan al interés público".

Por tanto, la primera cuestión que se ha de analizar consiste en determinar si la actuación antes descrita del Colegio denunciado es constitutiva o no de competencia desleal. Para ello, se ha de comenzar señalando que, como ya indicó este Tribunal en Resolución dictada el 28 de julio de 1998, en expediente seguido con el número 405/97, tras la sentencia del

Tribunal Supremo de 31 de enero de 1990 y de la sentencia del Tribunal Constitucional 111/1993, de 25 de marzo, es doctrina jurisprudencial consolidada que los API no tienen exclusividad en la mediación inmobiliaria, siendo ésta una actividad esencialmente libre cuyo desarrollo no requiere el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria por muy legítimo y respetable que éste sea. Es más, aunque su publicación haya sido posterior a los hechos que aquí se enjuician, no resulta ocioso recordar que el Real Decreto-Ley de 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, después de señalar que “el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria no está reservado a ningún colectivo singular de profesionales”, en su artículo 31 (respecto del que no se ha planteado recurso de inconstitucionalidad alguno, como ocurre con los arts. 1 y 43), establece “que la actividad de intermediación inmobiliaria ...podrá ser ejercida libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio Oficial”.

Por tanto, queda claro que el Colegio hoy imputado, pese a conocer esta situación, entre otras razones a través de nuestra Resolución antes expresada, realiza las declaraciones transcritas en los Hechos Probados e incluye el anuncio allí señalado.

De la lectura de dichas declaraciones realizadas por el Presidente del Colegio imputado, así como del anuncio publicado en el periódico “La Verdad”, ambos de gran difusión en la Región de Murcia, se observa que en ellos se incluyen frases y manifestaciones por parte del Presidente del Colegio denunciado respecto de otros profesionales que no son API y que intervienen en la actividad de mediación inmobiliaria que, indudablemente, en su conjunto, como afirma el Servicio, inducen a error sobre la exclusividad de dichas funciones y menoscaban el crédito de los competidores que no son API, siendo claro que, con el mensaje que se está transmitiendo al ciudadano, se pretende la atracción de clientes e inducir a error a las personas a las que se dirige para obtener una ventaja concurrencial constituyendo, por tanto, actos de competencia desleal incursos en los artículos 7 y 9 de la referida Ley.

En efecto, es de indicar que, por una parte, el artículo 7 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal dice así: “se considera desleal la utilización o difusión de indicaciones incorrectas o falsas, la omisión de las verdaderas y cualquier otro tipo de prácticas que, por las circunstancias en que tenga lugar, sea susceptible de inducir a error a las personas a las que se dirige o alcanza, sobre la naturaleza, modo de fabricación o distribución, características, aptitud en el empleo, calidad o cantidad de los productos y, en general, sobre las ventajas realmente ofrecidas”,

señalando el art.9 que “se considera desleal la realización o difusión de manifestaciones sobre la actividad, ...de un tercero que sean aptas para menoscabar su crédito en el mercado, a no ser que sean exactas, verdaderas y pertinentes”; y, de otra, no se ha de olvidar que la conducta aquí enjuiciada supone una conducta contraria a la concepción que en el tráfico jurídico se tiene de la buena fe, señalándose que el artículo 5 de dicha Ley reitera el principio de buena fe en el mundo del derecho y lo impone en las relaciones jurídicas de la competencia, estableciendo que “se reputa desleal todo comportamiento que resulta objetivamente contrario a las exigencias de la buena fe”. Buena fe que, como señala reiterada jurisprudencia (entre otras, Ss del TS, Sala 10, de 11 de noviembre de 1999 y de 17-7 de 1999), ha de entenderse en sentido objetivo.

Por tanto, es claro que el Colegio imputado, partiendo del principio constitucional de libertad de empresa y del principio económico de libre competencia, no puede impedir ni coartar el ejercicio de la actividad de mediación inmobiliaria a otros profesionales que, aunque no son API, pueden desarrollar dicha actividad coincidente con la suya.

3. Acreditado, por tanto, que la conducta enjuiciada en este expediente constituye actos de competencia desleal, debemos entrar ahora a analizar si concurren los otros dos presupuestos que, conforme a la doctrina reiterada de este Tribunal, son necesarios para aplicar el artículo 7 de la LDC y que son negados por el colegio imputado, a saber: si pueden producir un falseamiento de manera sensible de la libre competencia, en todo o en parte del mercado nacional y si por su propia dimensión afectan al interés público económico.

El Servicio, siguiendo la doctrina expuesta por este Tribunal en la Resolución antes expresada (Expediente 405/97), considera que la conducta del COAPI de Murcia distorsiona gravemente la competencia al tratarse de un sector muy sensible a las ligeras variaciones de precio, debido a la fácil sustituibilidad entre los profesionales que ofertan sus servicios, que hace que los potenciales clientes se inclinen por unos u otros profesionales en función de unas ligeras variaciones de precios señalando, además, que el volumen de negocio sobre el que actúa la intermediación inmobiliaria en la región de Murcia asciende aproximadamente a 5.645.000.000 pesetas.

Hemos de coincidir con dicha apreciación del Servicio, sin que la alegación efectuada por el Colegio imputado relativa a la novedad que ha supuesto la posibilidad de que todos los colegiados actúen en todo el territorio nacional, introducida por la Ley 7/1997, de 14 de abril, en tanto que el

ámbito de competencias del Colegio imputado se circunscribe a la Comunidad de Murcia, resulte de recibo, habida cuenta de que si en nuestra anterior Resolución de fecha 28 de julio de 1998 ya decíamos, a propósito de los Colegios de Aragón y Soria, que tales conductas sí ostentaban el carácter relevante que prevé el mencionado precepto, con igual énfasis hay que afirmarlo aquí cuando el número de consumidores y el correspondiente volumen de negocio es, al menos, de igual entidad. Ello, sin perjuicio de que la difusión de las noticias periodísticas aparecidas en medios de comunicación de la Región de Murcia pueden trascender, sin duda, de ese ámbito territorial, haciendo posible su difusión por otros medios, incluso de ámbito nacional, que se hicieran eco de tales mensajes informativos, dada, asimismo, la similitud de situaciones y actividades profesionales en todo el ámbito territorial a las que aluden las opiniones vertidas por el Colegio Murciano, máxime cuando dichas acciones se producen, temporalmente, en un período de auge de esa concreta actividad económica (en torno al período vacacional de Semana Santa), teniendo transcendencia, por ello, no sólo respecto de los ciudadanos de la región de Murcia, sino también respecto de otros lugares de España e, incluso, del extranjero.

Por tanto, es claro que en el presente caso concurren los requisitos que el artículo 7 de la LDC exige para que la conducta desleal se convierta en infracción de la citada Ley, esto es, que tenga virtualidad suficiente para afectar de manera sensible al funcionamiento competitivo del mercado, al intentar eliminar por medios desleales al resto de los operadores, y que dicha práctica afecta con transcendencia al interés público dado que la misma se lleva a cabo, no por un operador aislado, sino por un colectivo integrado en un Colegio, que actúa sobre un mercado que, además de recaer sobre un bien económico de gran transcendencia social, como es la vivienda, no debe olvidarse que tiene un volumen económico de más de 5.000.000.000 de pesetas anuales.

Razones todas ellas que determinan la concurrencia de los requisitos para aplicar el art. 7 de la LDC.

4. Finalmente, en cuanto a las consecuencias jurídicas que deba conllevar la reprochable conducta referida, el art. 10 de la LDC permite al Tribunal imponer multas de hasta 150 millones de pesetas, cuantía que puede ser incrementada hasta el 10 por ciento del volumen de ventas, atendiendo a los criterios que dicho precepto enumera.

Pues bien, en el presente caso, teniendo en consideración que, ya en su día, se acordó, por hechos semejantes cometidos por los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria, la medida de

intimación prevista en la Ley, así como que dicha Resolución fue publicada en el BOE, lo que la hace de general conocimiento, especialmente para los profesionales de otras Comunidades Autónomas de ese mismo sector, procede, al advertirse, por tanto, la concurrencia de la especial intencionalidad en la infracción, la imposición también de una multa, cuya cuantía, teniendo en cuenta la limitada duración que tuvo en el tiempo, así como las demás circunstancias señaladas por el propio Servicio en el Informe-Propuesta, el Tribunal estima que debe ascender a la suma de 1.000.000 de pesetas, ordenándose también, al amparo de lo dispuesto en el artículo 46.5 de la LDC, la publicación de la parte dispositiva de esta Resolución en el Boletín Oficial del Estado y en los mismos diarios donde fueron publicadas las declaraciones y anuncio del Colegio imputado.

VISTOS los preceptos citados y los demás de general aplicación, el Tribunal

HA RESUELTO

1. Declarar que en el presente expediente se ha acreditado la realización de una práctica restrictiva de la competencia, prohibida por el art. 7 de la Ley 16/1989, consistente en la publicación de diversas declaraciones y un anuncio que incluyen manifestaciones falsas y susceptibles de inducir a error al público, así como denigrantes para los demás operadores que no son Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, perturbando gravemente la estructura del mercado y afectando al interés público al obstaculizar la existencia de una competencia suficiente en el mismo. Se considera autor de dicha práctica restrictiva de la competencia al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia.
2. Intimar al autor para que, en lo sucesivo, se abstenga de realizar prácticas semejantes.
3. Imponer al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia una multa de 1 millón de pesetas.
4. Ordenar la publicación de la parte dispositiva de esta Resolución en el Boletín Oficial del Estado y en los mismos diarios donde se publicaron las conductas objeto de este expediente, a costa del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia.

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 pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses a contar desde su notificación.