

## **RESOLUCIÓN (Expte. VS/521/01 AGENTES PROPIEDAD INMOBILIARIA)**

### **CONSEJO**

D. Luis Berenguer Fuster, Presidente  
D<sup>a</sup> Pilar Sánchez Núñez, Consejera  
D. Julio Costas Comesaña, Consejero  
D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Jesús González López, Consejera  
D<sup>a</sup> Inmaculada Gutiérrez Carrizo, Consejera

En Madrid, a 24 de Marzo de 2010

El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia (el Consejo de la CNC, el Consejo) con la composición ya expresada y siendo Ponente D<sup>ña</sup>. Pilar Sánchez Núñez, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente VS/521/01 AGENTES PROPIEDAD INMOBILIARIA sobre la base del artículo 41 de la *Ley 15/2007, de Defensa de la Competencia*, de 3 de julio (LDC), y del artículo 71 del *Reglamento de Defensa de la Competencia* aprobado por Real Decreto 261/08, de 22 de febrero (RDC).

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1. El 30 de mayo de 2002 el Tribunal de Defensa de la Competencia, actualmente Comisión de Defensa de la Competencia, en el expediente 521/01 AGENTES PROPIEDAD INMOBILIARIA, resolvió:

*“Primero.- Declarar la comisión por los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares, Barcelona, La Coruña, Guipúzcoa, Navarra y Vizcaya de conductas de las prohibidas por el Art. 7 de la Ley de Defensa de la Competencia consistentes en haber vulnerado los Arts. 7 y 9 de la Ley de Competencia Desleal mediante la publicación de anuncios que constituyen actos de engaño y denigración, con afectación del interés público, mediante los que se induce al público a creer que los servicios de intermediación inmobiliaria de los Agentes colegiados son más fiables que los que prestan otros intermediarios capacitados legalmente que actúan en el mismo mercado.*

*Segundo.- Intimar a los citados Colegios para que, en lo sucesivo, se abstengan de conductas semejantes.*

*Tercero.- Imponer a cada uno de los Colegios infractores una multa sancionadora de 75.000 euros.*

*Cuarto.- Imponer a cada uno de los Colegios infractores la obligación de publicar, en el plazo de dos meses, a su costa, de la parte dispositiva de esta Resolución en el BOE y en la sección inmobiliaria del diario de mayor circulación de la provincia respectiva.*

*Quinto.- Imponer a cada uno de los Colegios infractores una multa coercitiva de 500 euros por cada día de retraso en el cumplimiento de cada una de las obligaciones de publicación”.*

2. Los recursos presentados ante la Audiencia Nacional y el Tribunal Supremo contra la anterior Resolución ha dado lugar a las sucesivas Sentencias del Tribunal Supremo (11 de octubre de 2006, COAPI de La Coruña; 8 de mayo de 2008, COAPI de Navarra; 22 de abril de 2008, COAPI de Vizcaya), y la de 7 de abril de 2009 de la Audiencia Nacional, COAPI de Barcelona, en las que se estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la Resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia transcrita, anulando la sanción impuesta por no ser ajustada a derecho y confirmando las restantes medidas de intimación y publicación previstas en dicha Resolución”.
3. El 1 de marzo de 2010, la Dirección de Investigación de la CNC ha informado sobre el grado de cumplimiento de dicha Resolución como sigue:

*1.- “En cuanto al numeral tercero de la misma:*

*Sólo el COAPI de Vizcaya pagó la multa de 75.000 euros, tal como se comunicó al Consejo de la CNC con fecha 7 de octubre de 2008. Sin embargo y en cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2008 y de la subsiguiente Resolución de cumplimiento de Sentencia del Consejo de la CNC de 16 de octubre de 2008, el importe de la multa fue reintegrado al interesado.*

*Los COAPI de Barcelona, La Coruña y Navarra no han pagado la multa, por lo que no cabe su devolución al haber sido anulada por el Tribunal Supremo.*

*Los COAPI de Baleares y Guipúzcoa no han pagado la multa, si bien ésta fue suspendida por Auto de la Audiencia Nacional de 12 de diciembre de 2002 y 4 de diciembre de 2002 respectivamente, previa presentación de garantía de aval bancario que fue declarado bastante en ambos casos. Actualmente se encuentra pendiente en estos dos casos la resolución de la casación interpuesta por las partes contra las respectivas Sentencias de la Audiencia Nacional.*

*2.- En cuanto al numeral cuarto de la Resolución de referencia:*

*Todos, menos COAPI de la Coruña, han publicado la Resolución de referencia en el BOE y en la sección inmobiliaria de un diario provincial, tal y como les fuera ordenada por el extinto TDC, según se puede apreciar en el siguiente cuadro:*

	<b>BOE</b>	<b>PRENSA</b>
BALEARES	Nº 29, de 3 de febrero de 2003	“Ultima Hora”, de 13 de enero de 2003
BARCELONA	Nº 306, de 23 de diciembre de 2002	“La Vanguardia”, de 24 de diciembre 2002
GUIPUZCOA	Nº 173, de 20 de julio de 2002	“Diario Vasco”, de 23 de diciembre 2002
NAVARRA	Nº 265, de 5 de noviembre de 2003	“Diario de Navarra”, de 7 octubre de 2003

VIZCAYA	Nº 11, de 13 de enero de 2003	"El Correo" e 27 de diciembre de 2002
---------	-------------------------------	---------------------------------------

3.- Preguntado al respecto, el COAPI de La Coruña ha puesto de manifiesto que, efectivamente, no ha procedido a dicha publicación, por cuanto la parte dispositiva que debía de ser objeto de la misma fue modificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 2006, sin que el entonces Tribunal de Defensa de la Competencia dictase nueva Resolución adaptando la parte dispositiva a la anulación parcial de la misma.

Además, alega el COAPI de La Coruña que, en cualquier caso, dicha obligación estaría prescrita, por cuanto la actual Ley 15/2007, de Defensa de la Competencia, aplicable al caso por ser más favorable al imputado, establece una escala de plazos prescriptivos en función de la gravedad de las infracciones, correspondiéndole a la que le afecta, que debe de calificarse como leve en atención a al cuantía de la multa impuesta, un plazo de un año que ha vencido sobradamente.

4.- Por último, y en cuanto a la intimación contenida en el numeral segundo, referida al conjunto de Colegios sancionados, esta Dirección de Investigación se dirigió a la Asociación denunciante en solicitud de la información pertinente al caso el 3 de noviembre de 2009, sin que hasta la fecha se haya recibido contestación alguna, lo que ha de interpretarse en el sentido de que no se ha detectado conducta alguna semejante a la objeto de la Resolución vigilada.

4. En su Informe concluye la DI que: "Sólo se habría incumplido la obligación de publicación por el COAPI de La Coruña, y ello exclusivamente en el supuesto de que ese Consejo, con su mejor parecer, estimase de aplicación al asunto la Ley 16/89, de Defensa de la Competencia, en cuyo caso, y en aplicación del artículo 12 de la misma, la sanción prescribiría el 11 de octubre de 2010 ya que el inicio del plazo de prescripción empezaría a transcurrir desde la fecha en la que la Sentencia del Tribunal Supremo estimó parcialmente la casación interpuesta por dicho interesado, esto es, el 11 de octubre de 2006".
5. Consecuentemente con todo lo anterior, la DI propone al Consejo que: "o bien la adopción por ese Consejo de una Resolución de Ejecución de Sentencia, en la que se obligue al COAPI de La Coruña a publicar la parte dispositiva de la Resolución objeto de esta vigilancia, modificada de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo, bien, en el otro supuesto posible, se declare cerrada la vigilancia de la misma, dando por cumplidas por todas las partes interesadas las obligaciones en ella contenidas."
6. Son interesados en este expediente:
  - COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE LA CORUÑA
  - COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE VIZCAYA

- COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE BARCELONA
  - COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE NAVARRA
  - COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BALEARES
  - COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE GUIPUZCOA
7. El Consejo deliberó y falló esta Resolución en reunión plenaria de 24 de marzo de 2010.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La LDC en su artículo 41.1 faculta a la CNC para que vigile la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones previstas en la norma, tanto en materia de conductas restrictivas como de medidas cautelares y de control de concentraciones. El reglamento de Defensa de la Competencia, aprobado por el Real Decreto 261/08, de 22 de febrero, establece en su 71.3 el procedimiento para desarrollar esta facultad, debiendo el Consejo de la CNC resolver las cuestiones que puedan suscitarse durante la vigilancia, previa propuesta de la DI. Asimismo el Consejo deberá mediante resolución, declarar finalizada la vigilancia.

**SEGUNDO.-** En sentencia de 11 de octubre de 2006 el Tribunal Supremo estima el recurso presentado por el COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE LA CORUÑA”...*en relación con la sanción impuesta al Colegio, sin perjuicio de que subsistan las restantes medidas de intimación y publicación previstas en el acuerdo, por cuanto van dirigidas a evitar los efectos anticompetitivos en este campo,...*”

Tal y como la Dirección de Investigación ha comprobado como resultado de la vigilancia que tiene encomendada, el COAPI de La Coruña no ha procedido a la publicación de la parte dispositiva de la resolución del TDC, tal y como este establecía en su dispositivo cuarto: *“Imponer a cada uno de los Colegios infractores la obligación de publicar, en el plazo de dos meses, a su costa, de la parte dispositiva de esta Resolución en el BOE y en la sección inmobiliaria del diario de mayor circulación de la provincia respectiva”.*

La ley 15/2007, de 3 de julio, que según alega el COAPI de La Coruña debe serle aplicada, regula en su artículo 68.2 que: *“Las sanciones impuestas por la comisión de infracción muy graves prescribirán a los cuatro años, las impuestas por la comisión de infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año”.* El TDC en su Resolución del 30 de mayo de 2002, ratificada por el TS en lo referente a la declaración de la infracción, resolvió que la infracción cometida lo había sido contra el artículo 7 de la Ley 16/1989, actual artículo 3 de la Ley 15/2007. Según el artículo 62.3 de la Ley 15/2007, esta infracción se clasifica como grave, y por tanto el período de

prescripción es de dos años. Dado que la STS es de fecha 11 de octubre de 2006, al haber transcurrido más de dos años, la posible infracción de incumplimiento de la Resolución del TDC estaría prescrita.

El resto de los Colegios han dado cumplimiento a la Resolución del TDC, tal y como ha comprobado la DI, por lo que, en su virtud, vistos los artículos citados y los demás de general aplicación, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia

### **HA RESUELTO**

**PRIMERO.-** Declarar que la conducta derivada de la no publicación del COAPI de La Coruña de la parte dispositiva de la Resolución del TDC de 30 de mayo de 2002 ha prescrito.

**SEGUNDO.-** Declarar el cierre de la Vigilancia de la Resolución 521/01, dado que COAPI de La Coruña, COAPI de Vizcaya, COAPI de Barcelona, COAPI de Navarra, COAPI de Baleares y COAPI de Guipúzcoa han cumplido las disposiciones resueltas por el TDC en dicha Resolución.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Investigación y notifíquese a los interesados, haciéndoles saber que la misma pone fin a la vía administrativa y que se puede interponer contra ella recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde su notificación.